

深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
二〇二五年度  
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）



## 目 录

|              |       |
|--------------|-------|
| 审计报告         | 1-5   |
| 合并及公司资产负债表   | 1-2   |
| 合并及公司利润表     | 3     |
| 合并及公司现金流量表   | 4     |
| 合并及公司股东权益变动表 | 5-8   |
| 财务报表附注       | 9-124 |



## 审计报告

致同审字(2026)第 441A004386 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称深物业集团）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深物业集团 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则对公众利益实体的独立性要求（如适用），我们独立于深物业集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

#### （一） 房地产销售收入的确认与计量

相关信息披露详见财务报表附注三、26 及附注五、41。

#### 1、 事项描述



深物业集团 2025 年度房地产销售收入 5.34 亿元，深物业集团在房地产达到合同约定的交付条件，且业主取得相关房地产的控制权后，确认收入的实现。由于单个房产金额大，房地产销售收入对深物业集团经营成果有重大影响，计量不准确或被确认在不恰当的会计期间会对深物业集团的利润产生重大影响，因此我们将房地产销售收入的确认与计量作为关键审计事项。

## 2、审计应对

针对房地产销售收入的确认与计量，我们主要执行了以下审计程序：

(1) 了解、评价并测试了与房地产销售业务相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 抽样检查了房地产销售合同，识别与控制权转移相关的合同条款与条件，评价深物业集团房地产销售收入确认会计政策是否符合企业会计准则的规定；

(3) 对本年确认房地产销售收入的项目，选取样本，检查房产交付的支持性文件，评价房地产销售收入的确认是否符合深物业集团收入确认会计政策；

(4) 对房地产销售收入执行分析程序，与历史同期、同行业进行对比，分析收入及毛利率变动情况，并判断变化的合理性；

(5) 对房地产销售收入的确认实施截止测试，评价房地产销售收入是否记录于恰当的会计期间。

### (二) 存货跌价准备的计提

相关信息披露详见财务报表附注三、13 及附注五、6。

#### 1、事项描述

截至 2025 年 12 月 31 日，深物业集团开发成本、开发产品（以下统称“存货”）账面余额为 123.31 亿元，跌价准备为 12.28 亿元，账面价值为 111.02 亿元，占资产总额的比例为 71.96%；

存货按成本与可变现净值孰低计量。深物业集团管理层（以下简称管理层）按照估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定可变现净值。由于存货金额重大，且确定存货可变现净



值涉及重大管理层判断，因此我们将深物业集团存货跌价准备的计提识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

针对存货跌价准备的计提，我们主要执行了以下审计程序：

(1) 了解、评价并测试了与存货跌价准备计提相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 选取样本，对存货项目进行实地观察，并询问管理层存货项目的进度情况；

(3) 评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与预计售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和销售预算进行比较；

(4) 获取管理层编制的可变现净值计算表，重新计算可变现净值的金额；

(5) 利用本所内部评估专家的工作，对重要项目管理层聘请的第三方评估专家出具的存货减值测试报告进行复核；

(6) 评价第三方评估专家、本所内部评估专家的客观性、独立性以及专业胜任能力。

## 四、其他信息

深物业集团管理层对其他信息负责。其他信息包括深物业集团 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任



深物业集团管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估深物业集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算深物业集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深物业集团的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对深物业集团的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于



截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致深物业集团不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就深物业集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师  
(项目合伙人)



中国注册会计师



中国·北京

二〇二六年三月二十七日



# 合并及公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：深圳前海物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元



| 项目             | 附注   | 期末余额                     |                          | 上年年末余额                   |                         |
|----------------|------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                |      | 合并                       | 公司                       | 合并                       | 公司                      |
| 流动资产：          |      |                          |                          |                          |                         |
| 货币资金           | 五、1  | 2,124,343,056.19         | 957,782,627.13           | 1,678,116,644.12         | 542,921,067.03          |
| 交易性金融资产        | 五、2  | 301,765,714.20           | 301,765,714.20           |                          |                         |
| 应收票据           |      |                          |                          |                          |                         |
| 应收账款           | 五、3  | 417,784,270.44           | 15,245,148.12            | 476,014,729.60           | 112,869,081.78          |
| 应收款项融资         |      |                          |                          |                          |                         |
| 预付款项           | 五、4  | 9,538,231.89             | 60,000.00                | 7,789,173.69             |                         |
| 其他应收款          | 五、5  | 267,565,109.11           | 8,481,001,540.48         | 273,333,289.51           | 4,279,938,165.85        |
| 其中：应收利息        |      |                          |                          |                          |                         |
| 应收股利           |      |                          |                          |                          |                         |
| 存货             | 五、6  | 11,103,909,470.05        | 48,516,226.68            | 10,685,045,153.41        | 50,862,399.82           |
| 其中：数据资源        |      |                          |                          |                          |                         |
| 合同资产           | 五、7  | 580,850.15               |                          | 468,765.62               |                         |
| 持有待售资产         | 五、8  |                          |                          | 170,154.05               |                         |
| 一年内到期的非流动资产    |      |                          |                          |                          |                         |
| 其他流动资产         | 五、9  | 210,498,041.00           | 5,034,539.25             | 181,721,113.82           | 4,459,085.14            |
| <b>流动资产合计</b>  |      | <b>14,435,984,743.03</b> | <b>9,809,405,795.86</b>  | <b>13,302,659,023.82</b> | <b>4,991,049,799.62</b> |
| 非流动资产：         |      |                          |                          |                          |                         |
| 债权投资           |      |                          |                          |                          |                         |
| 其他债权投资         |      |                          |                          |                          |                         |
| 长期应收款          |      |                          |                          |                          |                         |
| 长期股权投资         | 五、10 | 269,002,577.39           | 1,147,285,418.20         | 268,187,805.52           | 1,558,679,206.62        |
| 其他权益工具投资       | 五、11 | 567,317.70               | 797,817.70               | 586,231.82               | 816,731.82              |
| 其他非流动金融资产      |      |                          |                          |                          |                         |
| 投资性房地产         | 五、12 | 398,400,543.06           | 272,059,658.53           | 374,035,893.07           | 233,185,594.71          |
| 固定资产           | 五、13 | 41,751,582.46            | 6,366,246.07             | 52,712,396.64            | 12,189,961.87           |
| 在建工程           |      |                          |                          |                          |                         |
| 生产性生物资产        |      |                          |                          |                          |                         |
| 油气资产           |      |                          |                          |                          |                         |
| 使用权资产          | 五、14 | 22,450,067.81            | 1,268,784.23             | 16,967,620.03            | 4,369,643.63            |
| 无形资产           | 五、15 | 2,155,206.62             | 3,103,333.25             | 471,565.39               | 3,495,333.29            |
| 其中：数据资源        |      |                          |                          |                          |                         |
| 开发支出           |      |                          |                          |                          |                         |
| 其中：数据资源        |      |                          |                          |                          |                         |
| 商誉             | 五、16 | 4,441,864.30             |                          | 9,446,847.38             |                         |
| 长期待摊费用         | 五、17 | 15,046,783.07            |                          | 22,110,090.13            |                         |
| 递延所得税资产        | 五、18 | 212,669,324.77           | 17,309,558.09            | 1,232,152,522.89         | 4,486,334.83            |
| 其他非流动资产        | 五、19 | 25,657,943.53            | 3,300,873.08             | 13,875,501.61            | 3,167,926,650.86        |
| <b>非流动资产合计</b> |      | <b>992,143,210.71</b>    | <b>1,451,491,689.15</b>  | <b>1,990,546,474.48</b>  | <b>4,985,149,457.63</b> |
| <b>资产总计</b>    |      | <b>15,428,127,953.74</b> | <b>11,260,897,485.01</b> | <b>15,293,205,498.30</b> | <b>9,976,199,257.25</b> |





## 合并及公司资产负债表（续）

2025年12月31日

| 项 目              | 附注   | 期末余额                     |                          | 上年年末余额                   |                         |
|------------------|------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                  |      | 合并                       | 公司                       | 合并                       | 公司                      |
| 流动负债SHS          |      |                          |                          |                          |                         |
| 短期借款             | 五、21 | 449,458,211.11           |                          | 190,165,458.33           |                         |
| 交易性金融负债          |      |                          |                          |                          |                         |
| 应付票据             |      |                          |                          |                          |                         |
| 应付账款             | 五、22 | 875,642,952.68           | 41,937,990.47            | 1,043,092,277.27         | 56,048,131.44           |
| 预收款项             | 五、23 | 1,340,490.69             |                          | 1,744,526.75             |                         |
| 合同负债             | 五、24 | 711,605,295.76           | 211,776.20               | 336,164,629.72           | 761,904.76              |
| 应付职工薪酬           | 五、25 | 175,823,121.63           | 33,871,190.21            | 207,978,691.61           | 51,619,107.46           |
| 应交税费             | 五、26 | 78,010,841.03            | 2,538,236.38             | 3,224,280,429.52         | 2,376,003.37            |
| 其他应付款            | 五、27 | 1,201,487,757.46         | 4,022,493,099.09         | 1,231,351,436.38         | 6,853,403,083.89        |
| 其中：应付利息          |      |                          |                          |                          |                         |
| 应付股利             |      | 12,202,676.04            | 29,642.40                | 12,202,676.04            | 29,642.40               |
| 持有待售负债           |      |                          |                          |                          |                         |
| 一年内到期的非流动负债      | 五、28 | 3,865,235,312.29         | 87,556,316.90            | 506,702,676.30           | 402,621,528.39          |
| 其他流动负债           | 五、29 | 58,886,145.36            |                          | 23,186,263.57            |                         |
| <b>流动负债合计</b>    |      | <b>7,417,490,128.01</b>  | <b>4,188,608,609.25</b>  | <b>6,764,666,389.45</b>  | <b>7,366,829,759.31</b> |
| 非流动负债：           |      |                          |                          |                          |                         |
| 长期借款             | 五、30 | 3,681,594,912.20         | 1,473,800,000.00         | 4,755,314,631.26         |                         |
| 应付债券             | 五、31 | 548,236,650.58           | 548,236,650.58           |                          |                         |
| 租赁负债             | 五、32 | 10,602,827.46            | 970,553.91               | 11,089,072.57            | 3,082,216.96            |
| 长期应付款            | 五、33 | 399,470,977.78           | 399,470,977.78           | 399,749,550.00           | 399,749,550.00          |
| 预计负债             | 五、34 | 973,741.21               |                          | 934,205.51               |                         |
| 递延收益             |      |                          |                          |                          |                         |
| 递延所得税负债          | 五、18 | 5,972,301.83             | 758,624.61               | 4,100,164.35             | 1,092,410.91            |
| 其他非流动负债          | 五、35 | 129,540,497.60           | 39,570,000.00            | 126,919,529.02           | 40,000,000.00           |
| <b>非流动负债合计</b>   |      | <b>4,776,391,908.66</b>  | <b>2,462,806,806.88</b>  | <b>5,298,107,152.71</b>  | <b>443,924,177.87</b>   |
| <b>负债合计</b>      |      | <b>12,193,882,036.67</b> | <b>6,651,415,416.13</b>  | <b>12,062,773,542.16</b> | <b>7,810,753,937.18</b> |
| 股东权益：            |      |                          |                          |                          |                         |
| 股本               | 五、36 | 595,979,092.00           | 595,979,092.00           | 595,979,092.00           | 595,979,092.00          |
| 资本公积             | 五、37 | 80,488,045.38            | 53,876,380.11            | 80,488,045.38            | 53,876,380.11           |
| 减：库存股            |      |                          |                          |                          |                         |
| 其他综合收益           | 五、38 | -3,587,793.95            | -3,069,250.24            | -2,200,355.67            | -3,064,972.70           |
| 专项储备             |      |                          |                          |                          |                         |
| 盈余公积             | 五、39 | 298,354,949.13           | 298,354,949.13           | 125,425,488.21           | 125,425,488.21          |
| 未分配利润            | 五、40 | 2,423,699,479.79         | 3,664,340,897.88         | 2,561,990,778.58         | 1,393,229,332.45        |
| 归属于母公司股东权益合计     |      | 3,394,933,772.35         | 4,609,482,068.88         | 3,361,683,048.50         | 2,165,445,320.07        |
| 少数股东权益           |      | -160,687,855.28          |                          | -131,251,092.36          |                         |
| <b>股东权益合计</b>    |      | <b>3,234,245,917.07</b>  | <b>4,609,482,068.88</b>  | <b>3,230,431,956.14</b>  | <b>2,165,445,320.07</b> |
| <b>负债和股东权益总计</b> |      | <b>15,428,127,953.74</b> | <b>11,260,897,485.01</b> | <b>15,293,205,498.30</b> | <b>9,976,199,257.25</b> |

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：





## 合并及公司利润表

2025年度

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

| 项目   | 附注   | 本期金额             |                  | 上期金额              |                |
|--|------|------------------|------------------|-------------------|----------------|
|  |      | 合并               | 公司               | 合并                | 公司             |
| 营业收入   | 五、41 | 2,383,288,250.02 | 72,350,293.77    | 2,734,158,884.05  | 64,213,916.30  |
| 营业成本   | 五、41 | 1,737,158,721.74 | 38,163,396.02    | 2,250,014,088.33  | 47,304,177.17  |
| 税金及附加  | 五、42 | 122,579,049.67   | 11,722,187.77    | 86,911,950.69     | 5,700,415.15   |
| 销售费用   | 五、43 | 64,517,135.81    | 514,067.37       | 43,995,985.41     | 666,120.15     |
| 管理费用   | 五、44 | 237,736,204.21   | 47,085,515.31    | 284,433,101.74    | 84,866,260.13  |
| 研发费用   | 五、45 | 4,842,422.28     |                  | 5,351,808.44      |                |
| 财务费用   | 五、46 | 113,732,502.36   | 41,120,566.27    | 41,043,648.75     | 14,386,286.50  |
| 其中：利息费用  |      | 123,346,936.11   | 49,380,252.72    | 68,401,770.57     | 34,681,762.07  |
| 利息收入   |      | 13,758,946.05    | 11,713,355.19    | 31,389,808.25     | 19,113,464.20  |
| 加：其他收益   | 五、47 | 14,445,679.86    | 118,648.59       | 4,561,713.55      | 176,813.10     |
| 投资收益(损失以“-”号填列)  | 五、48 | 930,705.77       | 2,893,954,820.65 | 185,619,483.06    | 184,223,509.99 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益                                     |      | 930,705.77       | 930,705.77       | 184,223,509.99    | 184,223,509.99 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)                          |      |                  |                  |                   |                |
| 净敞口套期收益(损失以“-”号填列)                                     |      |                  |                  |                   |                |
| 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)                                    | 五、49 | 1,765,714.20     | 1,765,714.20     |                   |                |
| 信用减值损失(损失以“-”号填列)                                      | 五、50 | -7,297,655.34    | 13,320,881.39    | -363,088,397.28   | -5,066,946.80  |
| 资产减值损失(损失以“-”号填列)                                      | 五、51 | -5,007,842.82    | -412,208,560.29  | -1,036,113,360.07 |                |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列)                                      | 五、52 | 144,737.35       | 65,143.00        | 87,845.86         |                |
| 二、营业利润(亏损以“-”号填列)                                      |      | 107,703,552.97   | 2,430,761,208.57 | -1,186,524,414.19 | 90,624,033.49  |
| 加：营业外收入  | 五、53 | 15,699,075.70    | 2,041,395.78     | 1,067,805.57      | 29,599.13      |
| 减：营业外支出  | 五、54 | 1,690,452.81     | 494,467.31       | 8,355,964.49      | 541,779.71     |
| 三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)                                    |      | 121,712,175.86   | 2,432,308,137.04 | -1,193,812,573.11 | 90,111,852.91  |
| 减：所得税费用  | 五、55 | 117,018,828.20   | -11,732,889.31   | 93,331,151.00     | -3,055,758.39  |
| 四、净利润(净亏损以“-”号填列)                                      |      | 4,693,347.66     | 2,444,041,026.35 | -1,287,143,724.11 | 93,167,611.30  |
| (一)按经营持续性分类：   |      |                  |                  |                   |                |
| 其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)                                 |      | 4,693,347.66     | 2,444,041,026.35 | -1,287,143,724.11 | 93,167,611.30  |
| 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)                                    |      |                  |                  |                   |                |
| (二)按所有权归属分类：   |      |                  |                  |                   |                |
| 其中：归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)                            |      | 33,885,110.58    |                  | -1,114,764,922.17 |                |
| 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)                                     |      | -29,191,762.92   |                  | -172,378,801.94   |                |
| 五、其他综合收益的税后净额  |      | -1,387,438.28    | -4,277.54        | 1,151,982.21      | -60,387.90     |
| 归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额                                   |      | -1,387,438.28    | -4,277.54        | 1,151,982.21      | -60,387.90     |
| (一)不能重分类进损益的其他综合收益                                     |      | -4,277.54        | -4,277.54        | -60,387.90        | -60,387.90     |
| 1.重新计量设定受益计划变动额  |      |                  |                  |                   |                |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益                                     |      |                  |                  |                   |                |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动                                       |      | -4,277.54        | -4,277.54        | -60,387.90        | -60,387.90     |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动                                       |      |                  |                  |                   |                |
| 5.其他   |      |                  |                  |                   |                |
| (二)将重分类进损益的其他综合收益                                      |      | -1,383,160.74    |                  | 1,212,370.11      |                |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益                                      |      |                  |                  |                   |                |
| 2.其他债权投资公允价值变动   |      |                  |                  |                   |                |
| 3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额                                   |      |                  |                  |                   |                |
| 4.其他债权投资信用减值准备   |      |                  |                  |                   |                |
| 5.现金流量套期储备   |      |                  |                  |                   |                |
| 6.外币财务报表折算差额   |      | -1,383,160.74    |                  | 1,212,370.11      |                |
| 7.自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分      |      |                  |                  |                   |                |
| 8.多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额 |      |                  |                  |                   |                |
| 9.其他   |      |                  |                  |                   |                |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额                                    |      |                  |                  |                   |                |
| 六、综合收益总额   |      | 3,305,909.38     | 2,444,036,748.81 | -1,285,991,741.90 | 93,107,223.40  |
| 归属于母公司股东的综合收益总额  |      | 32,497,672.30    | 2,444,036,748.81 | -1,113,612,939.96 | 93,107,223.40  |
| 归属于少数股东的综合收益总额   |      | -29,191,762.92   |                  | -172,378,801.94   |                |
| 七、每股收益   |      |                  |                  |                   |                |
| (一)基本每股收益  |      | 0.0569           |                  | -1.8705           |                |
| (二)稀释每股收益  |      | 0.0569           |                  | -1.8705           |                |

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



## 合并及公司现金流量表

2025年度

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

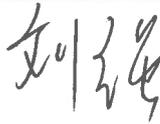
单位：人民币元

| 项 目                       | 附注   | 本期金额                     |                         | 上期金额                     |                        |
|---------------------------|------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|
|                           |      | 合并                       | 公司                      | 合并                       | 公司                     |
| <b>经营活动产生的现金流量：</b>       |      |                          |                         |                          |                        |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |      | 3,046,750,524.68         | 164,421,535.82          | 2,539,665,135.96         | 48,548,339.20          |
| 收到的税费返还                   |      | 48,577,303.40            |                         | 25,035,642.09            | 0.17                   |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 五、56 | 246,791,044.92           | 4,485,095,195.68        | 482,860,988.36           | 1,280,972,888.61       |
| 经营活动现金流入小计                |      | 3,342,118,873.00         | 4,649,516,731.50        | 3,047,561,766.41         | 1,329,521,227.98       |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |      | 1,535,521,989.53         | 46,030,223.44           | 2,085,129,192.68         | 54,312,689.07          |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |      | 970,519,239.22           | 46,663,137.04           | 967,528,463.67           | 57,929,002.75          |
| 支付的各项税费                   |      | 2,557,654,917.82         | 15,083,901.67           | 1,057,184,197.95         | 81,029,962.82          |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 五、56 | 364,492,388.06           | 5,049,030,164.50        | 361,718,086.63           | 1,462,259,953.79       |
| 经营活动现金流出小计                |      | 5,428,188,534.63         | 5,156,807,426.65        | 4,471,559,940.93         | 1,655,531,608.43       |
| 经营活动产生的现金流量净额             |      | <b>-2,086,069,661.63</b> | <b>-507,290,695.15</b>  | <b>-1,423,998,174.52</b> | <b>-326,010,380.45</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |      |                          |                         |                          |                        |
| 收回投资收到的现金                 |      | 57,412,000.00            |                         |                          |                        |
| 取得投资收益收到的现金               |      | 115,933.90               | 115,933.90              | 93,455.02                | 93,455.02              |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |      | 65,095,861.85            |                         | 55,903,425.50            |                        |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |      |                          |                         |                          |                        |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |      |                          |                         |                          |                        |
| 投资活动现金流入小计                |      | 122,623,795.75           | 115,933.90              | 55,996,880.52            | 93,455.02              |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |      | 40,433,929.90            | 35,850,952.43           | 10,344,411.99            | 1,251,193.04           |
| 投资支付的现金                   |      | 374,132,898.98           | 300,000,000.00          | 57,412,000.00            | 314,000,000.00         |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |      |                          |                         |                          |                        |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |      |                          |                         |                          |                        |
| 投资活动现金流出小计                |      | 414,566,828.88           | 335,850,952.43          | 67,756,411.99            | 315,251,193.04         |
| 投资活动产生的现金流量净额             |      | <b>-291,943,033.13</b>   | <b>-335,735,018.53</b>  | <b>-11,759,531.47</b>    | <b>-315,157,738.02</b> |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |      |                          |                         |                          |                        |
| 吸收投资收到的现金                 |      |                          |                         |                          |                        |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |      |                          |                         |                          |                        |
| 取得借款收到的现金                 |      | 4,529,513,359.21         | 1,600,000,000.00        | 1,239,948,405.21         |                        |
| 发行债券收到的现金                 |      | 548,981,500.00           | 548,981,500.00          |                          |                        |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |      |                          |                         |                          |                        |
| 筹资活动现金流入小计                |      | 5,078,494,859.21         | 2,148,981,500.00        | 1,239,948,405.21         |                        |
| 偿还债务支付的现金                 |      | 1,993,287,702.12         | 842,400,000.00          | 502,523,324.00           | 61,600,000.00          |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |      | 238,745,696.53           | 28,698,394.20           | 387,842,921.21           | 202,467,017.91         |
| 其中：子公司支付少数股东的股利、利润        |      | 245,000.00               |                         | 786,997.48               |                        |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 五、56 | 35,102,444.75            | 19,960,052.10           | 37,214,506.73            | 20,629,854.24          |
| 筹资活动现金流出小计                |      | 2,267,135,843.40         | 891,058,446.30          | 927,580,751.94           | 284,696,872.15         |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |      | <b>2,811,359,015.81</b>  | <b>1,257,923,053.70</b> | <b>312,367,653.27</b>    | <b>-284,696,872.15</b> |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响        |      | -2,100,820.37            | -36,595.05              | 1,050,801.90             | 9,238.09               |
| 五、现金及现金等价物净增加额            |      | <b>431,245,500.68</b>    | <b>414,860,744.97</b>   | <b>-1,122,339,250.82</b> | <b>-925,855,752.53</b> |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |      | 1,610,799,884.30         | 541,785,486.20          | 2,733,139,135.12         | 1,467,641,238.73       |
| 六、期末现金及现金等价物余额            |      | <b>2,042,045,384.98</b>  | <b>956,646,231.17</b>   | <b>1,610,799,884.30</b>  | <b>541,785,486.20</b>  |

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：






## 合并股东权益变动表

2025年度

单位：人民币元

| 项目                    | 本年金额           |               |       |               |      |                |                  |                 |                  |
|-----------------------|----------------|---------------|-------|---------------|------|----------------|------------------|-----------------|------------------|
|                       | 归属于母公司股东权益     |               |       |               |      |                |                  | 少数股东权益          | 股东权益合计           |
|                       | 股本             | 资本公积          | 减：库存股 | 其他综合收益        | 专项储备 | 盈余公积           | 未分配利润            |                 |                  |
| 一、上年年末余额              | 595,979,092.00 | 80,488,045.38 |       | -2,200,355.67 |      | 125,425,488.21 | 2,561,990,778.58 | -131,251,092.36 | 3,230,431,956.14 |
| 加：会计政策变更              |                |               |       |               |      |                |                  |                 |                  |
| 前期差错更正                |                |               |       |               |      |                |                  |                 |                  |
| 同一控制下企业合并             |                |               |       |               |      |                |                  |                 |                  |
| 其他                    |                |               |       |               |      |                |                  |                 |                  |
| 二、本年年初余额              | 595,979,092.00 | 80,488,045.38 |       | -2,200,355.67 |      | 125,425,488.21 | 2,561,990,778.58 | -131,251,092.36 | 3,230,431,956.14 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） |                |               |       | -1,387,438.28 |      | 172,929,460.92 | -138,291,298.79  | -29,436,762.92  | 3,813,960.93     |
| （一）综合收益总额             |                |               |       | -1,387,438.28 |      |                | 33,885,110.58    | -29,191,762.92  | 3,305,909.38     |
| （二）股东投入和减少资本          |                |               |       |               |      |                |                  |                 |                  |
| 1. 股东投入的普通股           |                |               |       |               |      |                |                  |                 |                  |
| 2. 股份支付计入股东权益的金额      |                |               |       |               |      |                |                  |                 |                  |
| 3. 其他                 |                |               |       |               |      |                |                  |                 |                  |
| （三）利润分配               |                |               |       |               |      | 172,929,460.92 | -172,929,460.92  | -245,000.00     | -245,000.00      |
| 1. 提取盈余公积             |                |               |       |               |      | 172,929,460.92 | -172,929,460.92  |                 |                  |
| 2. 对股东的分配             |                |               |       |               |      |                |                  | -245,000.00     | -245,000.00      |
| 3. 其他                 |                |               |       |               |      |                |                  |                 |                  |
| （四）股东权益内部结转           |                |               |       |               |      |                |                  |                 |                  |
| 1. 资本公积转增股本           |                |               |       |               |      |                |                  |                 |                  |
| 2. 盈余公积转增股本           |                |               |       |               |      |                |                  |                 |                  |
| 3. 弥补亏损               |                |               |       |               |      |                |                  |                 |                  |
| 4. 其他综合收益结转留存收益       |                |               |       |               |      |                |                  |                 |                  |
| 5. 其他                 |                |               |       |               |      |                |                  |                 |                  |
| （五）专项储备               |                |               |       |               |      |                |                  |                 |                  |
| 1. 本期提取               |                |               |       |               |      |                |                  |                 |                  |
| 2. 本期使用（以负号填列）        |                |               |       |               |      |                |                  |                 |                  |
| （六）其他                 |                |               |       |               |      |                | 753,051.55       |                 | 753,051.55       |
| 四、本年年末余额              | 595,979,092.00 | 80,488,045.38 |       | -3,587,793.95 |      | 298,354,949.13 | 2,423,699,479.79 | -160,687,855.28 | 3,234,245,917.07 |

公司法定代表人：

陈心平

主管会计工作的公司负责人：

刘云

公司会计机构负责人：

李





## 合并股东权益变动表

2025年度

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

| 项目                    | 上年金额           |               |       |               |      |                |                   |                 |                   |
|-----------------------|----------------|---------------|-------|---------------|------|----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
|                       | 归属于母公司股东权益     |               |       |               |      |                |                   | 少数股东权益          | 股东权益合计            |
|                       | 股本             | 资本公积          | 减：库存股 | 其他综合收益        | 专项储备 | 盈余公积           | 未分配利润             |                 |                   |
| 一、上年年末余额              | 595,979,092.00 | 80,488,045.38 |       | -3,352,337.88 |      | 116,108,727.08 | 3,872,586,802.17  | 41,914,707.06   | 4,703,725,035.81  |
| 加：会计政策变更              |                |               |       |               |      |                |                   |                 |                   |
| 前期差错更正                |                |               |       |               |      |                |                   |                 |                   |
| 同一控制下企业合并             |                |               |       |               |      |                |                   |                 |                   |
| 其他                    |                |               |       |               |      |                |                   |                 |                   |
| 二、本年年初余额              | 595,979,092.00 | 80,488,045.38 |       | -3,352,337.88 |      | 116,108,727.08 | 3,872,586,802.17  | 41,914,707.06   | 4,703,725,035.81  |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） |                |               |       | 1,151,982.21  |      | 9,316,761.13   | -1,310,596,023.59 | -173,165,799.42 | -1,473,293,079.67 |
| （一）综合收益总额             |                |               |       | 1,151,982.21  |      |                | -1,114,764,922.17 | -172,378,801.94 | -1,285,991,741.90 |
| （二）股东投入和减少资本          |                |               |       |               |      |                |                   |                 |                   |
| 1. 股东投入的普通股           |                |               |       |               |      |                |                   |                 |                   |
| 2. 股份支付计入股东权益的金额      |                |               |       |               |      |                |                   |                 |                   |
| 3. 其他                 |                |               |       |               |      |                |                   |                 |                   |
| （三）利润分配               |                |               |       |               |      | 9,316,761.13   | -195,262,237.83   | -786,997.48     | -186,732,474.18   |
| 1. 提取盈余公积             |                |               |       |               |      | 9,316,761.13   | -9,316,761.13     |                 | -                 |
| 2. 对股东的分配             |                |               |       |               |      |                | -185,945,476.70   | -786,997.48     | -186,732,474.18   |
| 3. 其他                 |                |               |       |               |      |                |                   |                 |                   |
| （四）股东权益内部结转           |                |               |       |               |      |                |                   |                 |                   |
| 1. 资本公积转增股本           |                |               |       |               |      |                |                   |                 |                   |
| 2. 盈余公积转增股本           |                |               |       |               |      |                |                   |                 |                   |
| 3. 弥补亏损               |                |               |       |               |      |                |                   |                 |                   |
| 4. 其他综合收益结转留存收益       |                |               |       |               |      |                |                   |                 |                   |
| 5. 其他                 |                |               |       |               |      |                |                   |                 |                   |
| （五）专项储备               |                |               |       |               |      |                |                   |                 |                   |
| 1. 本期提取               |                |               |       |               |      |                |                   |                 |                   |
| 2. 本期使用（以负号填列）        |                |               |       |               |      |                |                   |                 |                   |
| （六）其他                 |                |               |       |               |      |                | -568,863.59       |                 | -568,863.59       |
| 四、本年年末余额              | 595,979,092.00 | 80,488,045.38 |       | -2,200,355.67 |      | 125,425,488.21 | 2,561,990,778.58  | -131,251,092.36 | 3,230,431,956.14  |

公司法定代表人：

张江

主管会计工作的公司负责人：

刘会

公司会计机构负责人：

张江





## 公司股东权益变动表

2025年度

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

| 项目                    | 本金额            |               |       |               |      |                |                  | 股东权益合计           |
|-----------------------|----------------|---------------|-------|---------------|------|----------------|------------------|------------------|
|                       | 股本             | 资本公积          | 减：库存股 | 其他综合收益        | 专项储备 | 盈余公积           | 未分配利润            |                  |
| 一、上年年末余额              | 595,979,092.00 | 53,876,380.11 |       | -3,064,972.70 |      | 125,425,488.21 | 1,393,229,332.45 | 2,165,445,320.07 |
| 加：会计政策变更              |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 前期差错更正                |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 其他                    |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 二、本年年初余额              | 595,979,092.00 | 53,876,380.11 |       | -3,064,972.70 |      | 125,425,488.21 | 1,393,229,332.45 | 2,165,445,320.07 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） |                |               |       | -4,277.54     |      | 172,929,460.92 | 2,271,111,565.43 | 2,444,036,748.81 |
| （一）综合收益总额             |                |               |       | -4,277.54     |      |                | 2,444,041,026.35 | 2,444,036,748.81 |
| （二）股东投入和减少资本          |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 1. 股东投入的普通股           |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 2. 股份支付计入股东权益的金额      |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 3. 其他                 |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| （三）利润分配               |                |               |       |               |      | 172,929,460.92 | -172,929,460.92  |                  |
| 1. 提取盈余公积             |                |               |       |               |      | 172,929,460.92 | -172,929,460.92  |                  |
| 2. 对股东的分配             |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 3. 其他                 |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| （四）股东权益内部结转           |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 1. 资本公积转增股本           |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 2. 盈余公积转增股本           |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 3. 弥补亏损               |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 4. 其他综合收益结转留存收益       |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 5. 其他                 |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| （五）专项储备               |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 1. 本期提取               |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 2. 本期使用（以负号填列）        |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| （六）其他                 |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 四、本年年末余额              | 595,979,092.00 | 53,876,380.11 |       | -3,069,250.24 |      | 298,354,949.13 | 3,664,340,897.88 | 4,609,482,068.88 |

公司法定代表人：

张江

主管会计工作的公司负责人：

刘会峰

公司会计机构负责人：

张明





## 公司股东权益变动表

2025年度

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

| 项目                    | 上年金额           |               |       |               |      |                |                  |                  |
|-----------------------|----------------|---------------|-------|---------------|------|----------------|------------------|------------------|
|                       | 股本             | 资本公积          | 减：库存股 | 其他综合收益        | 专项储备 | 盈余公积           | 未分配利润            | 股东权益合计           |
| 一、上年年末余额              | 595,979,092.00 | 53,876,380.11 |       | -3,004,584.80 |      | 116,108,727.08 | 1,495,323,958.98 | 2,258,283,573.37 |
| 加：会计政策变更              |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 前期差错更正                |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 其他                    |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 二、本年年初余额              | 595,979,092.00 | 53,876,380.11 |       | -3,004,584.80 |      | 116,108,727.08 | 1,495,323,958.98 | 2,258,283,573.37 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） |                |               |       | -60,387.90    |      | 9,316,761.13   | -102,094,626.53  | -92,838,253.30   |
| （一）综合收益总额             |                |               |       | -60,387.90    |      |                | 93,167,611.30    | 93,107,223.40    |
| （二）股东投入和减少资本          |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 1. 股东投入的普通股           |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 2. 股份支付计入股东权益的金额      |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 3. 其他                 |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| （三）利润分配               |                |               |       |               |      | 9,316,761.13   | -195,262,237.83  | -185,945,476.70  |
| 1. 提取盈余公积             |                |               |       |               |      | 9,316,761.13   | -9,316,761.13    |                  |
| 2. 对股东的分配             |                |               |       |               |      |                | -185,945,476.70  | -185,945,476.70  |
| 3. 其他                 |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| （四）股东权益内部结转           |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 1. 资本公积转增股本           |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 2. 盈余公积转增股本           |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 3. 弥补亏损               |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 4. 其他综合收益结转留存收益       |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 5. 其他                 |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| （五）专项储备               |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 1. 本期提取               |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 2. 本期使用（以负号填列）        |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| （六）其他                 |                |               |       |               |      |                |                  |                  |
| 四、本年年末余额              | 595,979,092.00 | 53,876,380.11 |       | -3,064,972.70 |      | 125,425,488.21 | 1,393,229,332.45 | 2,165,445,320.07 |

公司法定代表人：

洪平

主管会计工作的公司负责人：

刘云华

公司会计机构负责人：

李



## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

深圳市物业发展(集团)股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系经广东省深圳市人民政府深府办复[1991]831 号文批准，在原深圳市物业发展总公司的基础上改组成立的股份有限公司，于 1983 年 1 月 17 日在深圳市工商行政管理局登记注册，总部位于广东省深圳市。公司现持有注册号/统一社会信用代码为 91440300192174135N 的企业法人营业执照，注册资本 595,979,092 元，股份总数 595,979,092 股(每股面值 1 元)。其中，有限售条件的流通股份：A 股 1,898,306 股，B 股 0 股；无限售条件的流通股份 A 股 526,475,543 股，B 股 67,605,243 股。公司股票已于 1992 年 3 月 30 日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属房地产行业。主要经营活动为房地产开发及商品房销售，商品楼宇的建筑、管理，房屋租赁，建设监理。国内商业、物资供销业(不含专营、专卖、专控商品)。产品/提供的劳务主要有：商品住宅的开发及销售；物业管理服务；楼宇及楼宇设备维修、庭园绿化及清洁服务；物业租赁服务；工程监理；中餐、西餐、酒的零售等。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第十一届董事会第 5 次会议于 2026 年 3 月 27 日批准。

### 二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定(统称：“企业会计准则”)编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定(2023 年修订)》披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 三、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定收入确认政策，具体会计政策见附注三、26。

#### 1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

#### 2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 3、营业周期



除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 5、重要性标准确定方法和选择依据

| 项目               | 重要性标准  |
|------------------|--|
| 重要的单项计提坏账准备的应收款项 | 应收款项金额大约等于 500 万元                              |
| 重要的非全资子公司        | 非全资子公司收入金额超过合并营业收入的 10%，<br>或资产总额超过合并资产总额的 5%。 |

#### 6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### （1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

##### 通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

##### （2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。



### 通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

### （3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 7、控制的判断标准和合并财务报表编制方法

### （1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

### （2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润



表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余仍冲减少数股东权益。

### （3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### （4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动在丧失控制权时转入当期损益。

### （5）分步处置股权直至丧失控制权的处理

通过多次交易分步处置股权直至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况的，本公司将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④ 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：

- ① 属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。
- ② 不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。



## 8、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

### （1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

### （2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 9、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 10、外币业务和外币报表折算

### （1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率近似的汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日即期汇率近似的汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

### （2）外币财务报表的折算



资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率近似的汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 11、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### （1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

### （2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。



### 以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

### 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。



初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的**业务模式**，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的**业务模式**。

本公司对金融资产的**合同现金流量特征**进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的**业务模式**时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

### （3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

#### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### 以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### 金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ① 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ② 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。



③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

#### （4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

#### （5）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、12。

#### （6）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债务工具投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款；



- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

### 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本公司依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

### 应收票据、应收账款和合同资产

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。



当单项金融资产或合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

#### A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

#### B、应收账款

- 应收账款组合 1：政府款项组合
- 应收账款组合 2：信用风险特征组合

#### C、合同资产

- 合同资产组合 1：市政工程质保金

对于划分为组合的应收票据、合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。应收账款的账龄自确认之日起计算。

#### 其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：合并范围内关联方往来组合
- 其他应收款组合 2：信用风险特征组合

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。

#### 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。



### 信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

### 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

### 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。



## 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

### （7）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

### （8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

## 12、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。



本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

### 13、存货

#### （1）存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、原材料、库存商品、低值易耗品等。公司开发成本包括开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、在建开发产品；开发产品包括已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。

#### （2）发出存货的计价方法

存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

#### （3）存货跌价准备的确定依据和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

#### （4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。



#### （5）低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品、包装物采用一次转销法摊销。

### 14、持有待售和终止经营

#### （1）划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：



①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

## （2）终止经营的认定标准

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

## （3）列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

## 15、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

### （1）初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。



对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

## （2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。



因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、22。

## 16、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。



采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、22。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

## 17、固定资产

### （1）固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

### （2）各类固定资产的折旧方法

本公司固定资产采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态的次月起开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

| 类别     | 使用年限（年） | 残值率%       | 年折旧率%     |
|--------|---------|------------|-----------|
| 房屋及建筑物 | 20-25   | 5.00-10.00 | 4.75-3.60 |
| 运输工具   | 5       | 5.00       | 19.00     |
| 其他设备   | 5       | 5.00       | 19.00     |
| 机器设备   | 5       | 5.00       | 19.00     |
| 固定资产装修 | 5       | -          | 20.00     |

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

### （3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、22。

### （4）每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。



## （5）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 18、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、22。

## 19、借款费用

### （1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### （2）借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

### （3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。



资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

## 20、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件使用权等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

| 类别    | 摊销年限（年）    | 摊销年限的确定依据 | 摊销方法 | 备注 |
|-------|------------|-----------|------|----|
| 土地使用权 | 土地使用权法定使用期 | 法定使用期     | 直线法  |    |
| 软件使用权 | 5          | 受益期       | 直线法  |    |

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、22。

## 21、研发支出

本公司研发支出为公司研发活动直接相关的支出，包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、折旧费用与摊销费用等。

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

## 22、资产减值



对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到预定用途的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 23、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

## 24、职工薪酬

### （1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

### （2）短期薪酬



本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### （3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

#### 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### 设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

- ① 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。
- ② 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③ 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

### （4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计



入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

#### （5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

### 25、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

### 26、收入

#### （1）一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。



③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## （2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

### ①房地产销售收入确认的具体方法

在房地产已完工并验收合格，达到合同约定的交付条件，在业主取得相关房产的控制权后，确认房地产销售收入实现。因业主原因未及时办理手续，但按照合同约定可视同交付的，以发出收楼通知书载明收楼时点与业主实际收楼时点二者较早者确认收入的实现。

### ②物业管理收入确认的具体方法

公司提供的物业管理服务，按照提供物业服务的进度确认收入。

### ③出租物业收入确认的具体方法

按照租赁准则，公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入或其他合理方法确认收入。

### ④软件销售收入确认的具体方法

#### A、定制软件和自主软件产品销售收入确认的具体方法



自主软件产品销售：公司与客户签订的自主软件产品类销售合同，由客户直接采购标准版软件，即不动产与设施管理平台，根据客户需求由实施人员部署相应模块，属于在某一时点履行的履约义务，公司将产品交付给客户且客户已接受该产品确认收入。

定制软件销售：定制软件是指根据与客户签订的软件开发合同，对用户的业务进行充分实地调查，并根据用户的实际需求进行专门的软件设计与开发，由此开发出来的软件不具有通用性。公司在向客户提供定制软件的履约义务时，公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。如果不符合在某一时段内按履约进度确认收入的，公司在客户取得相关产品控制权时确认收入。

#### B、系统集成合同收入确认的具体方法

系统集成包括外购商品、软件产品的销售与安装。公司在系统安装调试完毕已投入试运行或取得购货方的初验报告，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能可靠计量时，确认收入实现。

#### C、技术服务收入确认和计量方法

技术服务收入，主要是指按合同要求向客户提供咨询、实施和产品售后服务的业务。合同约定服务期限的，将其作为在某一时段内履行的履约义务，在服务提供期间内，按合同约定的服务期限与客户结算的服务确认收入。其他业务收入根据相关合同、协议的约定，在履行了合同中的履约义务，即客户取得相关商品控制权时，确认其他业务收入的实现。

⑤其他业务收入根据相关合同、协议的约定，在履行了合同中的履约义务，即客户取得相关商品控制权时，确认其他业务收入的实现。

### 27、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- ②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- ③该成本预期能够收回。



合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。但是，摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ① 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ② 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

## 28、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 29、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。



各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

（1）本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关。

### 30、租赁

#### （1）租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产



的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

## （2）本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注三、31。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### 短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁，本公司按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

### 低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

### 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。



租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

### （3）本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

#### 融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

#### 经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

#### 租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分



类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

#### （4）转租赁

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。原租赁为短期租赁，且本公司对原租赁进行简化处理的，将该转租赁分类为经营租赁。

#### （5）售后租回

承租人和出租人按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；出租人根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理；出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

### 31、使用权资产

#### （1）使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

#### （2）使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

#### （3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、22。

### 32、重大会计判断和估计



本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

#### 金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

#### 应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

#### 存货跌价准备

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量。可变现净值的确定涉及管理层重大会计判断与估计，包括估计售价、至完工成本、销售费用及税费等因素。

#### 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### 商誉减值

本公司至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

### 33、重要会计政策、会计估计的变更



(1) 重要会计政策变更

本期财务报表所采用的会计政策与上年度财务报表一致。

(2) 重要会计估计变更

本公司本期无重要的会计估计变更。

四、税项

1、主要税种及税率

| 税 种     | 计税依据   | 法定税率               |
|---------|--|--------------------|
| 增值税     | 应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）          | 具体见下表              |
| 城市维护建设税 | 实际缴纳的流转税额  | 按地区级别分别适用 7%、5%、1% |
| 企业所得税   | 应纳税所得额   | 25%、20%、16.5%      |
| 土地增值税   | 有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额                      | 30%-60%            |
| 房产税     | 从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴 | 1.2%、12%           |
| 教育费附加   | 实际缴纳的流转税额  | 3%                 |
| 地方教育附加  | 实际缴纳的流转税额  | 2%                 |
| 消费税     | 应税消费品销售收入计税价格  | 5%                 |

本公司及子公司增值税应税项目及税率如下表所示：

| 收入类型    | 一般计税税率 | 简易计税征收率 |
|---------|--------|---------|
| 房产销售收入  | 9%     | 5%      |
| 不动产出租收入 | 9%     | 5%      |
| 物业服务收入  | 6%     | 3%      |
| 餐饮服务收入  | 6%     | 3%      |
| 其他      | 13%    |         |

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明：

| 纳税主体名称             | 所得税税率% |
|--------------------|--------|
| 重庆深国贸物业管理有限公司      | 15%    |
| 深圳市国贸物业管理有限公司重庆分公司 | 15%    |
| 深圳市设施之家科技有限公司      | 15%    |
| 深圳市物业工程建设监理有限公司    | 20%    |
| 深圳市金海联物业管理有限公司     | 20%    |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 纳税主体名称           | 所得税税率% |
|------------------|--------|
| 深圳市康平实业有限公司      | 20%    |
| 深圳市教师之家培训有限公司    | 20%    |
| 深圳市教育实业有限公司      | 20%    |
| 深圳市育发实业有限公司      | 20%    |
| 重庆奥博电梯有限公司       | 20%    |
| 深圳市深物业福源泰发展有限公司  | 20%    |
| 深圳市福源民物业管理有限责任公司 | 20%    |
| 深圳市梅隆实业发展有限公司    | 20%    |
| 深圳市体育服务有限公司      | 20%    |
| 深圳市鹏宏源实业发展有限公司   | 20%    |
| 深圳市国管机电设备有限公司    | 20%    |
| 深圳市和霖华建设管理有限公司   | 20%    |
| 深圳市国贸同乐物业管理有限公司  | 20%    |
| 深圳外贸物业管理有限公司     | 20%    |
| 深圳市福保城市资源管理有限公司  | 20%    |
| 深圳市深物电梯有限公司      | 20%    |
| 深圳市深房物业清洁有限公司    | 20%    |
| 山东深国贸酒店管理有限公司    | 20%    |
| 深圳市佳源物业管理有限公司    | 20%    |
| 深圳市国贸深绿园林有限公司    | 20%    |
| 北京设施之家科技有限公司     | 20%    |
| 深圳市国贸产业空间服务有限公司  | 20%    |
| 深圳市国贸餐饮有限公司      | 20%    |
| 注册于香港地区的子公司      | 16.50% |
| 注册与越南地区的子公司      | 20%    |
| 合并范围内其他纳税主体      | 25%    |

## 2、税收优惠及批文

根据国家发改委第 9 号令《产业结构调整指导目录(2011 年本)》鼓励类中的第三十七类商务服务业第 2 条物业服务的规定，符合条件的西部企业减按 15% 的税率征收企业所得税。子公司重庆深国贸物业管理有限公司、深圳市国贸物业管理有限公司重庆分公司适用上述政策。

深圳市设施之家科技有限公司于 2025 年 12 月 25 日高新技术企业证书复检通过，证书编号：GR202544204121，有效期三年，按照税法规定，2025 年度执行 15% 的优惠企业所得税率。

根据财政部、税务总局《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号），对小型微利企业年应纳税所得额超过 100



万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。子公司深圳市物业工程建设监理有限公司、深圳市国贸春天商业管理有限公司等共计 25 家适用该政策。

## 五、合并财务报表项目附注

### 1、货币资金

| 项 目           | 期末余额                    | 上年年末余额                  |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 库存现金          | 7,741.04                | 10,705.64               |
| 银行存款          | 2,118,358,257.70        | 1,672,092,309.74        |
| 其他货币资金        | 5,977,057.45            | 6,013,628.74            |
| <b>合 计</b>    | <b>2,124,343,056.19</b> | <b>1,678,116,644.12</b> |
| 其中：存放在境外的款项总额 | 72,004,602.45           | 68,560,621.79           |

期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 82,297,671.21 元。

其他货币资金中使用受限的资金主要包括保证金及利息 4,274,845.35 元；银行存款中使用受限的资金主要包括银行冻结资金 3,662,969.00 元和定期存款及其利息 74,359,856.86 元；上述金额因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

### 2、交易性金融资产

| 项 目                    | 期末余额                  | 上年年末余额 |
|------------------------|-----------------------|--------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 301,765,714.20        |        |
| 其中：基金                  | 301,765,714.20        |        |
| <b>合 计</b>             | <b>301,765,714.20</b> |        |

### 3、应收账款

#### （1）按账龄披露

| 账 龄        | 期末余额                  | 上年年末余额                |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 年以内      | 331,346,057.76        | 305,894,933.54        |
| 1 至 2 年    | 50,307,314.79         | 176,468,618.29        |
| 2 至 3 年    | 50,027,964.10         | 19,438,565.01         |
| 3 至 4 年    | 15,953,363.30         | 9,641,324.19          |
| 4 至 5 年    | 7,997,208.13          | 9,475,754.83          |
| 5 年以上      | 124,438,448.66        | 116,978,488.34        |
| <b>小 计</b> | <b>580,070,356.74</b> | <b>637,897,684.20</b> |
| 减：坏账准备     | 162,286,086.30        | 161,882,954.60        |
| <b>合 计</b> | <b>417,784,270.44</b> | <b>476,014,729.60</b> |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 按坏账计提方法分类披露

| 类别        | 账面余额           |        | 期末余额           |                        | 账面价值           |
|-----------|----------------|--------|----------------|------------------------|----------------|
|           | 金额             | 比例(%)  | 金额             | 坏账准备<br>预期信用<br>损失率(%) |                |
| 按单项计提坏账准备 | 115,279,907.77 | 19.87  | 113,236,988.45 | 98.23                  | 2,042,919.32   |
| 按组合计提坏账准备 | 464,790,448.97 | 80.13  | 49,049,097.85  | 10.55                  | 415,741,351.12 |
| 其中：       |                |        |                |                        |                |
| 信用风险特征组合  | 426,573,281.51 | 73.54  | 49,049,097.85  | 11.50                  | 377,524,183.66 |
| 政府款项组合    | 38,217,167.46  | 6.59   |                |                        | 38,217,167.46  |
| 合计        | 580,070,356.74 | 100.00 | 162,286,086.30 | 27.98                  | 417,784,270.44 |

续：

| 类别        | 账面余额           |        | 上年年末余额         |                        | 账面价值           |
|-----------|----------------|--------|----------------|------------------------|----------------|
|           | 金额             | 比例(%)  | 金额             | 坏账准备<br>预期信用<br>损失率(%) |                |
| 按单项计提坏账准备 | 114,667,552.55 | 17.98  | 112,621,632.99 | 98.22                  | 2,045,919.56   |
| 按组合计提坏账准备 | 523,230,131.65 | 82.02  | 49,261,321.61  | 9.41                   | 473,968,810.04 |
| 其中：       |                |        |                |                        |                |
| 信用风险特征组合  | 491,691,046.12 | 77.08  | 49,261,321.61  | 10.02                  | 442,429,724.51 |
| 政府款项组合    | 31,539,085.53  | 4.94   |                |                        | 31,539,085.53  |
| 合计        | 637,897,684.20 | 100.00 | 161,882,954.60 | 25.38                  | 476,014,729.60 |

按单项计提坏账准备的应收账款

| 名称                   | 期末余额           |                | 预期信用<br>损失率(%) | 计提依据          |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|                      | 账面余额           | 坏账准备           |                |               |
| 深圳市基永物业发展有<br>限公司    | 93,811,328.05  | 93,811,328.05  | 100.00         | 涉及诉讼，无<br>法收回 |
| 深圳特威实业有限公司<br>(晨辉大厦) | 2,836,561.00   | 2,836,561.00   | 100.00         | 预计无法收回        |
| 深圳市鲁南实业发展公<br>司      | 2,818,284.84   | 2,818,284.84   | 100.00         | 预计无法收回        |
| 深圳市汉普电子技术开<br>发有限公司  | 1,436,020.29   | 1,433,070.29   | 99.79          | 预计无法收回        |
| 单项金额不重大但单项<br>计提坏账准备 | 14,377,713.59  | 12,337,744.27  | 85.81          | 长期未能收回        |
| 合计                   | 115,279,907.77 | 113,236,988.45 | 98.23          |               |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

续：

| 名 称                  | 账面余额                  | 上年年末余额                |                | 计提依据          |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|---------------|
|                      |                       | 坏账准备                  | 预期信用<br>损失率（%） |               |
| 深圳市基永物业发展<br>有限公司    | 93,811,328.05         | 93,811,328.05         | 100.00         | 涉及诉讼，无<br>法收回 |
| 深圳特威实业有限公<br>司       | 2,836,561.00          | 2,836,561.00          | 100.00         | 预计无法收回        |
| 深圳市鲁南实业发展<br>公司      | 2,818,284.84          | 2,818,284.84          | 100.00         | 预计无法收回        |
| 深圳市汉普电子技术<br>开发有限公司  | 1,436,020.29          | 1,433,070.29          | 99.79          | 预计无法收回        |
| 单项金额不重大但单<br>项计提坏账准备 | 13,765,358.37         | 11,722,388.81         | 85.16          | 长期未能收回        |
| <b>合 计</b>           | <b>114,667,552.55</b> | <b>112,621,632.99</b> | <b>98.22</b>   |               |

按组合计提坏账准备的应收账款

组合计提项目：信用风险特征组合

| 账 龄        | 期末余额                  |                      |                | 上年年末余额                |                      |                |
|------------|-----------------------|----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|----------------|
|            | 账面余额                  | 坏账准备                 | 预期信用<br>损失率(%) | 账面余额                  | 坏账准备                 | 预期信用<br>损失率(%) |
| 1 年以内      | 316,134,789.22        | 9,484,036.26         | 3.00           | 297,639,603.55        | 8,929,188.09         | 3.00           |
| 1 至 2 年    | 50,149,533.05         | 5,014,960.88         | 10.00          | 151,326,827.33        | 15,132,682.75        | 10.00          |
| 2 至 3 年    | 24,736,250.16         | 7,420,875.09         | 30.00          | 17,981,774.30         | 5,394,532.33         | 30.00          |
| 3 至 4 年    | 14,479,607.59         | 7,239,803.89         | 50.00          | 7,562,513.76          | 3,781,256.91         | 50.00          |
| 4 至 5 年    | 5,918,397.70          | 4,734,718.18         | 80.00          | 5,783,328.32          | 4,626,662.67         | 80.00          |
| 5 年以上      | 15,154,703.79         | 15,154,703.55        | 100.00         | 11,396,998.86         | 11,396,998.86        | 100.00         |
| <b>合 计</b> | <b>426,573,281.51</b> | <b>49,049,097.85</b> | <b>11.50</b>   | <b>491,691,046.12</b> | <b>49,261,321.61</b> | <b>10.02</b>   |

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

|             | 坏账准备金额                |
|-------------|-----------------------|
| 期初余额        | 161,882,954.60        |
| 本期计提        | 403,131.70            |
| <b>期末余额</b> | <b>162,286,086.30</b> |

(4) 按欠款方归集的应收账款和合同资产期末余额前五名单位情况

| 单位名称              | 应收账款<br>期末余额  | 合同资产<br>期末余额 | 应收账款和合同<br>资产期末余额 | 占应收账款和合同<br>资产期末余额合计<br>数的比例% | 应收账款坏账准<br>备和合同资产减<br>值准备期末余额 |
|-------------------|---------------|--------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 深圳市基永物业<br>发展有限公司 | 93,811,328.05 |              | 93,811,328.05     | 16.16                         | 93,811,328.05                 |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 单位名称               | 应收账款<br>期末余额          | 合同资产<br>期末余额 | 应收账款和合同<br>资产期末余额     | 占应收账款和合同<br>资产期末余额合<br>计数的比例% | 应收账款坏账准<br>备和合同资产减<br>值准备期末余额 |
|--------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 深圳湾科技发展<br>有限公司    | 48,340,136.25         |              | 48,340,136.25         | 8.33                          | 1,450,204.09                  |
| 河北深保投资发<br>展有限公司   | 36,368,442.21         |              | 36,368,442.21         | 6.26                          | 4,830,885.75                  |
| 深圳市福田区政<br>府物业管理中心 | 21,378,880.28         |              | 21,378,880.28         | 3.68                          |                               |
| 深圳市体育中心<br>运营有限公司  | 13,143,133.25         |              | 13,143,133.25         | 2.26                          | 394,294.00                    |
| <b>合 计</b>         | <b>213,041,920.04</b> |              | <b>213,041,920.04</b> | <b>36.69</b>                  | <b>100,486,711.89</b>         |

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

| 账 龄        | 期末余额                |               | 上年年末余额              |               |
|------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|            | 金 额                 | 比例%           | 金 额                 | 比例%           |
| 1 年以内      | 7,493,552.61        | 78.57         | 5,575,416.69        | 71.57         |
| 1 至 2 年    | 141,241.34          | 1.48          | 1,533,388.81        | 19.69         |
| 2 至 3 年    | 1,228,771.66        | 12.88         | 352,506.38          | 4.53          |
| 3 年以上      | 674,666.28          | 7.07          | 327,861.81          | 4.21          |
| <b>合 计</b> | <b>9,538,231.89</b> | <b>100.00</b> | <b>7,789,173.69</b> | <b>100.00</b> |

(2) 按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

| 单位名称                        | 预付款项<br>期末余额        | 占预付款项期末余额<br>合计数的比例% |
|-----------------------------|---------------------|----------------------|
| 重庆渝地资产经营管理有限公司              | 1,955,031.66        | 20.50                |
| 中建四局第五建筑工程有限公司              | 568,181.04          | 5.96                 |
| 深圳湾科技发展有限公司                 | 455,100.00          | 4.77                 |
| 深圳市优讯龙腾科技有限公司               | 390,396.22          | 4.09                 |
| 中国石油天然气股份有限公司青海<br>格尔木销售分公司 | 382,750.94          | 4.01                 |
| <b>合 计</b>                  | <b>3,751,459.86</b> | <b>39.33</b>         |

5、其他应收款

| 项 目        | 期末余额                  | 上年年末余额                |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 应收利息       |                       |                       |
| 应收股利       |                       |                       |
| 其他应收款      | 267,565,109.11        | 273,333,289.51        |
| <b>合 计</b> | <b>267,565,109.11</b> | <b>273,333,289.51</b> |



(1) 其他应收款

① 按账龄披露

| 账 龄     | 期末余额                  | 上年年末余额                |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| 1 年以内   | 24,995,887.18         | 26,526,466.14         |
| 1 至 2 年 | 5,643,226.15          | 19,386,864.72         |
| 2 至 3 年 | 18,162,467.53         | 10,280,135.75         |
| 3 至 4 年 | 10,104,444.70         | 569,228,726.25        |
| 4 至 5 年 | 568,915,240.94        | 31,121,307.77         |
| 5 年以上   | 94,881,933.95         | 65,033,356.58         |
| 小 计     | <b>722,703,200.45</b> | <b>721,576,857.21</b> |
| 减：坏账准备  | 455,138,091.34        | 448,243,567.70        |
| 合 计     | <b>267,565,109.11</b> | <b>273,333,289.51</b> |

② 按款项性质披露

| 项 目    | 期末账面余额                | 上年年末账面余额              |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| 押金     | 16,570,122.08         | 15,529,043.09         |
| 保证金    | 33,556,554.25         | 33,305,992.74         |
| 备用金    | 65,000.00             | 107,431.74            |
| 代扣代缴款项 | 15,143,545.86         | 14,146,194.97         |
| 往来款    | 628,885,730.76        | 631,105,205.00        |
| 其他     | 28,482,247.50         | 27,382,989.67         |
| 合 计    | <b>722,703,200.45</b> | <b>721,576,857.21</b> |

③ 坏账准备计提情况

期末处于第一阶段的坏账准备

| 类 别       | 账面余额                 | 未来 12 个月内的预期<br>信用损失率(%) | 坏账准备                 | 账面价值                 |
|-----------|----------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
| 按单项计提坏账准备 |                      |                          |                      |                      |
| 按组合计提坏账准备 | <b>94,932,766.12</b> | <b>66.08</b>             | <b>62,732,466.42</b> | <b>32,200,299.70</b> |
| 其中：       |                      |                          |                      |                      |
| 信用风险特征组合  | 94,932,766.12        | 66.08                    | 62,732,466.42        | 32,200,299.70        |
| 合 计       | <b>94,932,766.12</b> | <b>66.08</b>             | <b>62,732,466.42</b> | <b>32,200,299.70</b> |

期末处于第二阶段的坏账准备

期末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

期末处于第三阶段的坏账准备



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 类别        | 账面余额                  | 整个存续期预期<br>信用损失率 (%) | 坏账准备                  | 账面价值                  |
|-----------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 按单项计提坏账准备 | 627,770,434.33        | 62.51                | 392,405,624.92        | 235,364,809.41        |
| 按组合计提坏账准备 |                       |                      |                       |                       |
| 其中：       |                       |                      |                       |                       |
| 信用风险特征组合  |                       |                      |                       |                       |
| <b>合计</b> | <b>627,770,434.33</b> | <b>62.51</b>         | <b>392,405,624.92</b> | <b>235,364,809.41</b> |

上年年末处于第一阶段的坏账准备

| 类别        | 账面余额                 | 未来 12 个月内的预<br>期信用损失率 (%) | 坏账准备                 | 账面价值                 |
|-----------|----------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|
| 按单项计提坏账准备 |                      |                           |                      |                      |
| 按组合计提坏账准备 | 93,806,422.88        | 59.52                     | 55,837,942.78        | 37,968,480.10        |
| 其中：       |                      |                           |                      |                      |
| 信用风险特征组合  | 93,806,422.88        | 59.52                     | 55,837,942.78        | 37,968,480.10        |
| <b>合计</b> | <b>93,806,422.88</b> | <b>59.52</b>              | <b>55,837,942.78</b> | <b>37,968,480.10</b> |

上年年末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款

上年年末处于第三阶段的坏账准备

| 类别        | 账面余额                  | 整个存续期预期<br>信用损失率 (%) | 坏账准备                  | 账面价值                  |
|-----------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 按单项计提坏账准备 | 627,770,434.33        | 62.51                | 392,405,624.92        | 235,364,809.41        |
| 按组合计提坏账准备 |                       |                      |                       |                       |
| 其中：       |                       |                      |                       |                       |
| 信用风险特征组合  |                       |                      |                       |                       |
| <b>合计</b> | <b>627,770,434.33</b> | <b>62.51</b>         | <b>392,405,624.92</b> | <b>235,364,809.41</b> |

按组合计提坏账准备的其他应收款

| 账龄        | 期末余额                 |                      |                 | 上年年末余额               |                      |                 |
|-----------|----------------------|----------------------|-----------------|----------------------|----------------------|-----------------|
|           | 账面余额                 | 坏账准备                 | 预期信用损<br>失率 (%) | 账面余额                 | 坏账准备                 | 预期信用损<br>失率 (%) |
| 1 年以内     | 24,370,319.52        | 731,109.88           | 3.00            | 25,604,909.80        | 768,147.25           | 3.00            |
| 1 至 2 年   | 5,328,484.41         | 532,848.46           | 10.00           | 4,735,293.94         | 473,529.41           | 10.00           |
| 2 至 3 年   | 3,529,649.81         | 1,058,894.98         | 30.00           | 1,849,560.48         | 554,868.17           | 30.00           |
| 3 至 4 年   | 1,633,765.08         | 816,882.59           | 50.00           | 2,701,998.36         | 1,350,999.22         | 50.00           |
| 4 至 5 年   | 2,389,083.93         | 1,911,267.14         | 80.00           | 31,121,307.77        | 24,897,046.20        | 80.00           |
| 5 年以上     | 57,681,463.37        | 57,681,463.37        | 100.00          | 27,793,352.53        | 27,793,352.53        | 100.00          |
| <b>合计</b> | <b>94,932,766.12</b> | <b>62,732,466.42</b> | <b>66.08</b>    | <b>93,806,422.88</b> | <b>55,837,942.78</b> | <b>59.52</b>    |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

按单项计提坏账准备的其他应收款

| 名 称   | 账面余额                  | 期末余额                  |                | 计提依据         |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------|--------------|
|   |                       | 坏账准备                  | 预期信用<br>损失率（%） |              |
| 深圳市心海控股有限公司及关联方深圳市心海荣耀房地产开发有限公司、深圳市前海高端信息服务有限公司 | 587,289,550.00        | 362,846,450.00        | 61.78          | 谨慎性判断收回风险    |
| 深圳天俊实业股份有限公司                                    | 10,000,000.00         |                       |                | 预计不存在无法收回的风险 |
| 上海裕通房地产开发有限公司                                   | 5,676,000.00          | 5,676,000.00          | 100.00         | 长期未能收回       |
| 香港跃恒发展有限公司                                      | 3,271,837.78          | 3,271,837.78          | 100.00         | 长期未能收回       |
| 大梅沙旅游中心   | 2,576,445.69          | 2,576,445.69          | 100.00         | 长期未能收回       |
| 高架列车项目  | 2,542,332.43          | 2,542,332.43          | 100.00         | 长期未能收回       |
| 单项金额不重大但单项计提坏账准备                                | 16,414,268.43         | 15,492,559.02         | 94.38          | 长期未能收回       |
| <b>合 计</b>                                      | <b>627,770,434.33</b> | <b>392,405,624.92</b> | <b>62.51</b>   |              |

续：

| 名 称   | 账面余额                  | 上年年末余额                |                | 计提依据         |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------|--------------|
|   |                       | 坏账准备                  | 预期信用<br>损失率（%） |              |
| 深圳市心海控股有限公司及关联方深圳市心海荣耀房地产开发有限公司、深圳市前海高端信息服务有限公司 | 587,289,550.00        | 362,846,450.00        | 61.78          | 谨慎性判断收回风险    |
| 深圳天俊实业股份有限公司                                    | 10,000,000.00         |                       |                | 预计不存在无法收回的风险 |
| 上海裕通房地产开发有限公司                                   | 5,676,000.00          | 5,676,000.00          | 100.00         | 长期未能收回       |
| 香港跃恒发展有限公司                                      | 3,271,837.78          | 3,271,837.78          | 100.00         | 长期未能收回       |
| 大梅沙旅游中心   | 2,576,445.69          | 2,576,445.69          | 100.00         | 长期未能收回       |
| 高架列车项目  | 2,542,332.43          | 2,542,332.43          | 100.00         | 长期未能收回       |
| 单项金额不重大但单项计提坏账准备                                | 16,414,268.43         | 15,492,559.02         | 94.38          | 长期未能收回       |
| <b>合 计</b>                                      | <b>627,770,434.33</b> | <b>392,405,624.92</b> | <b>62.51</b>   |              |

④ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 坏账准备               | 第一阶段           | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 合计             |
|--------------------|----------------|----------------------|----------------------|----------------|
|                    | 未来 12 个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失（未发生信用减值） | 整个存续期预期信用损失（已发生信用减值） |                |
| 2025 年 1 月 1 日余额   | 55,837,942.78  |                      | 392,405,624.92       | 448,243,567.70 |
| 2025 年 1 月 1 日余额   |                |                      |                      |                |
| 在本期                |                |                      |                      |                |
| ——转入第二阶段           |                |                      |                      |                |
| ——转入第三阶段           |                |                      |                      |                |
| ——转回第二阶段           |                |                      |                      |                |
| ——转回第一阶段           |                |                      |                      |                |
| 本期计提               | 6,894,523.64   |                      |                      | 6,894,523.64   |
| 本期转回               |                |                      |                      |                |
| 本期转销               |                |                      |                      |                |
| 本期核销               |                |                      |                      |                |
| 其他变动               |                |                      |                      |                |
| 2025 年 12 月 31 日余额 | 62,732,466.42  |                      | 392,405,624.92       | 455,138,091.34 |

⑤ 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

| 单位名称             | 款项性质 | 其他应收款期末余额      | 账龄            | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额       |
|------------------|------|----------------|---------------|---------------------|----------------|
| 深圳市心海荣耀房地产开发有限公司 | 往来款  | 375,068,984.55 | 4 至 5 年、5 年以上 | 51.90               | 231,729,731.18 |
| 深圳市心海控股有限公司      | 往来款  | 201,499,990.18 | 4 至 5 年、5 年以上 | 27.88               | 124,493,201.20 |
| 深圳市蚌岭股份合作公司      | 往来款  | 30,000,000.00  | 5 年以上         | 4.15                | 30,000,000.00  |
| 深圳市前海高端信息服务有限公司  | 往来款  | 10,720,575.27  | 4 至 5 年       | 1.48                | 6,623,517.62   |
| 深圳天俊实业股份有限公司     | 往来款  | 10,000,000.00  | 4 至 5 年       | 1.38                |                |
| 合计               |      | 627,289,550.00 |               | 86.79               | 392,846,450.00 |

6、存货

(1) 存货分类

| 项目   | 期末余额              |                  |                   | 上年年末余额            |                  |                  |
|------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
|      | 账面余额              | 跌价准备             | 账面价值              | 账面余额              | 跌价准备             | 账面价值             |
| 开发成本 | 11,182,897,066.48 | 1,159,179,944.88 | 10,023,717,121.60 | 10,400,305,603.19 | 1,159,179,944.88 | 9,241,125,658.31 |
| 开发产品 | 1,147,928,503.90  | 69,297,622.96    | 1,078,630,880.94  | 1,538,484,990.57  | 95,754,630.32    | 1,442,730,360.25 |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目        | 期末余额                     |                         |                          | 上年年末余额                   |                         |                          |
|------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
|            | 账面余额                     | 跌价准备                    | 账面价值                     | 账面余额                     | 跌价准备                    | 账面价值                     |
| 原材料        | 1,500,567.49             | 910,783.62              | 589,783.87               | 1,497,761.18             | 907,923.88              | 589,837.30               |
| 库存商品       | 2,487,223.05             | 2,094,300.39            | 392,922.66               | 2,407,119.31             | 2,094,300.39            | 312,818.92               |
| 低值易耗品      | 578,760.98               |                         | 578,760.98               | 286,478.63               |                         | 286,478.63               |
| <b>合 计</b> | <b>12,335,392,121.90</b> | <b>1,231,482,651.85</b> | <b>11,103,909,470.05</b> | <b>11,942,981,952.88</b> | <b>1,257,936,799.47</b> | <b>10,685,045,153.41</b> |

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

| 项 目        | 期初余额                    | 本期增加            |    | 本期减少                 |    | 期末余额                    |
|------------|-------------------------|-----------------|----|----------------------|----|-------------------------|
|            |                         | 计提              | 其他 | 转回或转销                | 其他 |                         |
| 开发成本       | 1,159,179,944.88        |                 |    |                      |    | 1,159,179,944.88        |
| 开发产品       | 95,754,630.32           |                 |    | 26,457,007.36        |    | 69,297,622.96           |
| 原材料        | 907,923.88              | 2,859.74        |    |                      |    | 910,783.62              |
| 库存商品       | 2,094,300.39            |                 |    |                      |    | 2,094,300.39            |
| <b>合 计</b> | <b>1,257,936,799.47</b> | <b>2,859.74</b> |    | <b>26,457,007.36</b> |    | <b>1,231,482,651.85</b> |

存货跌价准备及合同履约成本减值准备（续）

| 项 目       | 确定可变现净值/剩余对价与将要发生的成本的具体依据                        | 本期转回或转销存货跌价准备的原因                            |
|-----------|--|---|
| 开发成本      | 相关产成品估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值 | 以前期间计提了存货跌价准备的存货可变现净值上升；本期已将期初计提存货跌价准备的存货售出 |
| 开发产品      | 相关产成品估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值              | 以前期间计提了存货跌价准备的存货可变现净值上升；本期已将期初计提存货跌价准备的存货售出 |
| 原材料、低值易耗品 | 相关产成品估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值 | 以前期间计提了存货跌价准备的存货可变现净值上升；本期已将期初计提存货跌价准备的存货售出 |
| 库存商品      | 相关产成品估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值              | 以前期间计提了存货跌价准备的存货可变现净值上升；本期已将期初计提存货跌价准备的存货售出 |

(3) 开发成本

| 项目名称   | 开工时间       | 预计竣工时间    | 预计总投资<br>(万元) | 期末余额             | 上年年末余额           | 期末跌价准备 |
|--------|------------|-----------|---------------|------------------|------------------|--------|
| 澜湖时代项目 | 2020/10/15 | 2026/9/10 | 840,000.00    | 6,533,667,546.54 | 6,010,563,047.67 |        |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项目名称      | 开工时间      | 预计竣工时间    | 预计总投资<br>(万元)       | 期末余额                     | 上年年末余额                   | 期末跌价准备                  |
|-----------|-----------|-----------|---------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 虎门滨海港湾项目  | 2022/3/22 | 2025/8/30 | 321,759.00          | 2,819,464,316.35         | 2,741,418,798.21         | 1,003,221,647.34        |
| 海口红旗镇土地   |           |           |                     | 6,648,404.13             | 6,648,404.13             | 6,648,404.13            |
| 深惠花园      |           |           |                     | 37,372,797.39            | 37,372,797.39            |                         |
| 福源泰项目     |           |           |                     | 25,868,680.70            | 19,968,532.62            |                         |
| 深扬数智城项目   | 2023/3/6  | 2026/5/30 | 377,479.00          | 1,706,952,121.72         | 1,534,418,436.51         | 149,309,893.41          |
| 其他        |           |           |                     | 52,923,199.65            | 49,915,586.66            |                         |
| <b>合计</b> |           |           | <b>1,539,238.00</b> | <b>11,182,897,066.48</b> | <b>10,400,305,603.19</b> | <b>1,159,179,944.88</b> |

(4) 开发产品

| 项目名称             | 竣工时间      | 期初余额                    | 本期增加              | 本期减少                  | 期末余额                    | 期末跌价准备               |
|------------------|-----------|-------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| 深物业·廊桥国际         | 2012/12/1 | 3,447,316.75            |                   | 3,447,316.75          |                         |                      |
| 深物业·湖畔御景一期       | 2015/6/1  | 30,049,833.98           |                   | 264,143.81            | 29,785,690.17           |                      |
| 深物业·半山御景二期       | 2022/1/12 | 3,479,487.46            |                   |                       | 3,479,487.46            |                      |
| 深物业·松湖朗苑         | 2017/7/1  | 22,232,784.19           |                   | 848,079.00            | 21,384,705.19           |                      |
| 深物业·湖畔御景二期       | 2017/11/1 | 30,166,422.64           |                   | 188,175.21            | 29,978,247.43           |                      |
| 深物业·金领假日         | 2019/12/1 | 11,425,826.09           |                   | 11,425,826.09         |                         |                      |
| 深物业·福昌花园二期（福汇华苑） | 2023/1/18 | 4,951,526.83            | 600,686.71        |                       | 5,552,213.54            |                      |
| 深物业·御棠上府         | 2024/12/3 | 1,423,905,608.27        |                   | 371,908,565.09        | 1,051,997,043.18        | 69,297,622.96        |
| 国贸广场             | 1995/12/1 | 4,839,083.10            |                   |                       | 4,839,083.10            |                      |
| 皇御苑 A 区          | 2001/6/1  | 790,140.58              |                   | 790,140.58            |                         |                      |
| 福昌大厦裙楼           | 1999/11/1 | 645,532.65              |                   |                       | 645,532.65              |                      |
| 其他项目             |           | 2,551,428.03            |                   | 2,284,926.85          | 266,501.18              |                      |
| <b>合计</b>        |           | <b>1,538,484,990.57</b> | <b>600,686.71</b> | <b>391,157,173.38</b> | <b>1,147,928,503.90</b> | <b>69,297,622.96</b> |

(5) 存货期末余额含有的借款费用资本化金额

| 项目名称     | 期初资本化金额   | 本期资本化金额 | 本期结转金额    | 期末资本化金额 |
|----------|-----------|---------|-----------|---------|
| 深物业·金领假日 | 68,298.63 |         | 68,298.63 |         |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项目名称       | 期初资本化金额               | 本期资本化金额               | 本期结转金额              | 期末资本化金额               |
|------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| 深物业·澜湖时代   | 477,379,595.14        | 112,403,677.48        |                     | 589,783,272.62        |
| 深物业·廊桥国际   | 2,971,986.54          |                       | 2,971,986.54        |                       |
| 深物业·湖畔御景一期 | 1,220,274.10          |                       | 50,052.89           | 1,170,221.21          |
| 深物业·滨海港湾   | 24,383,165.36         | 14,992,296.61         |                     | 39,375,461.97         |
| 深物业·御棠上府   | 7,201,211.25          |                       | 1,873,017.89        | 5,328,193.36          |
| 深物业·深扬数智城  | 8,821,892.61          | 13,459,124.59         |                     | 22,281,017.20         |
| <b>合计</b>  | <b>522,046,423.63</b> | <b>140,855,098.68</b> | <b>4,963,355.95</b> | <b>657,938,166.36</b> |

7、合同资产

| 项目        | 期末余额              |      | 上年年末余额            |                   |      |                   |
|-----------|-------------------|------|-------------------|-------------------|------|-------------------|
|           | 账面余额              | 减值准备 | 账面价值              | 账面余额              | 减值准备 | 账面价值              |
| 市政工程质保金   | 580,850.15        |      | 580,850.15        | 468,765.62        |      | 468,765.62        |
| <b>合计</b> | <b>580,850.15</b> |      | <b>580,850.15</b> | <b>468,765.62</b> |      | <b>468,765.62</b> |

8、持有待售资产

| 项目                  | 期末余额 |      | 上年年末余额 |                   |      |                   |
|---------------------|------|------|--------|-------------------|------|-------------------|
|                     | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值   | 账面余额              | 减值准备 | 账面价值              |
| <b>（一）持有待售非流动资产</b> |      |      |        | <b>170,154.05</b> |      | <b>170,154.05</b> |
| 其中：投资性房地产           |      |      |        | 170,154.05        |      | 170,154.05        |
| <b>合计</b>           |      |      |        | <b>170,154.05</b> |      | <b>170,154.05</b> |

9、其他流动资产

| 项目             | 期末余额                  | 上年年末余额                |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| 预缴增值税          | 30,698,000.74         | 26,330,826.55         |
| 待抵扣进项税         | 153,865,680.59        | 140,627,987.61        |
| 预缴所得税          | 1,598,767.57          | 2,883,055.01          |
| 预缴土地增值税        | 17,903,342.72         | 8,078,866.26          |
| 预缴城建税          | 3,734,334.77          | 2,215,820.29          |
| 预缴教育费附加        | 2,697,914.61          | 1,582,870.76          |
| 应收软件销售增值税即征即退款 |                       | 1,687.34              |
| <b>合计</b>      | <b>210,498,041.00</b> | <b>181,721,113.82</b> |

10、长期股权投资



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 被投资单位                | 期初余额<br>(账面价值)        | 减值准备期<br>初余额  | 追加/<br>新增<br>投资 | 减少<br>投资 | 本期增减变动              |              |                |                     |            | 期末余额<br>(账面价<br>值) | 减值准备<br>期末余额          |               |
|----------------------|-----------------------|---------------|-----------------|----------|---------------------|--------------|----------------|---------------------|------------|--------------------|-----------------------|---------------|
|                      |                       |               |                 |          | 权益法下<br>确认的<br>投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他<br>权益<br>变动 | 宣告发放<br>现金股利<br>或利润 | 计提减<br>值准备 |                    |                       | 其他            |
| ①合营企业                |                       |               |                 |          |                     |              |                |                     |            |                    |                       |               |
| 深圳物业吉发仓储<br>有限公司     | 232,356,600.97        |               |                 |          | 90,014.66           |              |                |                     |            |                    | 232,446,615.63        |               |
| 深圳天安国际大厦<br>物业管理有限公司 | 5,739,071.23          |               |                 |          | -1,049,490.78       |              |                |                     |            |                    | 4,689,580.45          |               |
| <b>小 计</b>           | <b>238,095,672.20</b> |               |                 |          | <b>-959,476.12</b>  |              |                |                     |            |                    | <b>237,136,196.08</b> |               |
| ②联营企业                |                       |               |                 |          |                     |              |                |                     |            |                    |                       |               |
| 深圳物方陶瓷工业<br>有限公司     |                       | 18,983,614.14 |                 |          |                     |              |                |                     |            |                    |                       | 18,983,614.14 |
| 深圳康富健康产品<br>有限公司     |                       | 165,000.00    |                 |          |                     |              |                |                     |            |                    |                       | 165,000.00    |
| 深圳市兴浩仿瓷制<br>品有限公司    |                       | 756,670.68    |                 |          |                     |              |                |                     |            |                    |                       | 756,670.68    |
| 深圳市社会福利公<br>司福达电子厂   |                       | 326,693.24    |                 |          |                     |              |                |                     |            |                    |                       | 326,693.24    |
| 深圳市福隆实业发<br>展有限公司    |                       | 1,684,350.00  |                 |          |                     |              |                |                     |            |                    |                       | 1,684,350.00  |
| 好年华大酒店               |                       | 2,733,570.05  |                 |          |                     |              |                |                     |            |                    |                       | 2,733,570.05  |
| 深圳市教育基金龙<br>华投资      |                       | 500,000.00    |                 |          |                     |              |                |                     |            |                    |                       | 500,000.00    |
| 深圳市康乐体育俱<br>乐部皇发分部   |                       | 540,060.00    |                 |          |                     |              |                |                     |            |                    |                       | 540,060.00    |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 被投资单位                | 期初余额<br>(账面价值)        | 减值准备期<br>初余额         | 追加/<br>新增<br>投资 | 减少<br>投资 | 本期增减变动              |              |                |                     |            | 期末余额<br>(账面价<br>值) | 减值准备<br>期末余额          |                      |
|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------|----------|---------------------|--------------|----------------|---------------------|------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
|                      |                       |                      |                 |          | 权益法下<br>确认的<br>投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他<br>权益<br>变动 | 宣告发放<br>现金股利<br>或利润 | 计提减<br>值准备 |                    |                       | 其他                   |
| 深圳市观澜镇福民<br>丹坑村厂房    |                       | 1,168,973.20         |                 |          |                     |              |                |                     |            |                    |                       | 1,168,973.20         |
| 深圳市雄牛保龄球<br>娱乐有限公司   |                       | 500,000.00           |                 |          |                     |              |                |                     |            |                    |                       | 500,000.00           |
| 深圳市洋源实业有<br>限公司      |                       | 1,030,000.00         |                 |          |                     |              |                |                     |            |                    |                       | 1,030,000.00         |
| 嘉凯锋公司宝安公<br>司        |                       | 600,000.00           |                 |          |                     |              |                |                     |            |                    |                       | 600,000.00           |
| 桂园汽修厂                |                       | 350,000.00           |                 |          |                     |              |                |                     |            |                    |                       | 350,000.00           |
| 深圳市无为本屋顶<br>绿化有限公司   |                       | 500,000.00           |                 |          |                     |              |                |                     |            |                    |                       | 500,000.00           |
| 深圳市元平塑钢门<br>窗有限公司    |                       | 240,000.00           |                 |          |                     |              |                |                     |            |                    |                       | 240,000.00           |
| 深圳市有方印务发<br>行有限公司    |                       | 100,000.00           |                 |          |                     |              |                |                     |            |                    |                       | 100,000.00           |
| 深圳市路盛实业发<br>展有限公司    |                       | 100,000.00           |                 |          |                     |              |                |                     |            |                    |                       | 100,000.00           |
| 中建科工集团智慧<br>停车科技有限公司 | 30,092,133.32         |                      |                 |          | 1,890,181.89        |              |                | 115,933.90          |            |                    | 31,866,381.31         |                      |
| <b>小 计</b>           | <b>30,092,133.32</b>  | <b>30,278,931.31</b> |                 |          | <b>1,890,181.89</b> |              |                | <b>115,933.90</b>   |            |                    | <b>31,866,381.31</b>  | <b>30,278,931.31</b> |
| <b>合 计</b>           | <b>268,187,805.52</b> | <b>30,278,931.31</b> |                 |          | <b>930,705.77</b>   |              |                | <b>115,933.90</b>   |            |                    | <b>269,002,577.39</b> | <b>30,278,931.31</b> |



## 11、其他权益工具投资

| 项 目              | 期末余额              | 上年年末余额            |
|------------------|-------------------|-------------------|
| 金田实业（集团）股份有限公司股票 | 567,317.70        | 586,231.82        |
| <b>合 计</b>       | <b>567,317.70</b> | <b>586,231.82</b> |

由于上述项目是本公司出于战略目的而计划长期持有的投资，因此本公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

| 项 目              | 本期计入其他综合收益的利得和损失 | 本期末累计计入其他综合收益的利得和损失  | 本期确认的股利收入 | 因终止确认转入留存收益的累计利得和损失 | 终止确认的原因 |
|------------------|------------------|----------------------|-----------|---------------------|---------|
| 金田实业（集团）股份有限公司股票 | -4,277.54        | -2,900,533.92        |           |                     |         |
| <b>合 计</b>       | <b>-4,277.54</b> | <b>-2,900,533.92</b> |           |                     |         |

## 12、投资性房地产

### （1）按成本计量的投资性房地产

| 项 目         | 房屋、建筑物         | 土地使用权         | 投资性房地产装修      | 在建工程           | 合计               |
|-------------|----------------|---------------|---------------|----------------|------------------|
| 一、账面原值      |                |               |               |                |                  |
| 1.期初余额      | 900,141,059.90 | 14,495,902.20 | 37,192,716.83 | 2,472,881.95   | 954,302,560.88   |
| 2.本期增加金额    | 346,296.42     |               |               | 146,768,796.02 | 147,115,092.44   |
| (1) 外购      | 346,296.42     |               |               | 57,953,240.33  | 58,299,536.75    |
| (2) 内部划转    |                |               |               | 88,815,555.69  | 88,815,555.69    |
| 3.本期减少金额    | 100,627,134.45 |               |               |                | 100,627,134.45   |
| (1) 处置      | 11,053,177.03  |               |               |                | 11,053,177.03    |
| (2) 内部划转    | 88,815,555.69  |               |               |                | 88,815,555.69    |
| (3) 其他      | 758,401.73     |               |               |                | 758,401.73       |
| 4.汇兑调整      | -446,364.52    |               |               |                | -446,364.52      |
| 5.期末余额      | 799,413,857.35 | 14,495,902.20 | 37,192,716.83 | 149,241,677.97 | 1,000,344,154.35 |
| 二、累计折旧和累计摊销 |                |               |               |                |                  |
| 1.期初余额      | 532,709,426.45 | 13,360,585.89 | 34,196,655.47 |                | 580,266,667.81   |
| 2.本期增加金额    | 25,995,471.48  |               | 2,996,061.36  | 69,634,551.48  | 98,626,084.32    |
| (1) 计提或摊销   | 25,995,471.48  |               | 2,996,061.36  |                | 28,991,532.84    |
| (2) 内部划转    |                |               |               | 69,634,551.48  | 69,634,551.48    |
| 3.本期减少金额    | 76,525,094.54  |               |               |                | 76,525,094.54    |
| (1) 处置      | 6,890,543.06   |               |               |                | 6,890,543.06     |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目       | 房屋、建筑物         | 土地使用权         | 投资性房地产<br>装修  | 在建工程          | 合计             |
|-----------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| (2) 内部划转  | 69,634,551.48  |               |               |               | 69,634,551.48  |
| 4. 汇兑调整   | -424,046.30    |               |               |               | -424,046.30    |
| 5. 期末余额   | 481,755,757.09 | 13,360,585.89 | 37,192,716.83 | 69,634,551.48 | 601,943,611.29 |
| 三、减值准备    |                |               |               |               |                |
| 1. 期初余额   |                |               |               |               |                |
| 2. 本期增加金额 |                |               |               |               |                |
| 3. 本期减少金额 |                |               |               |               |                |
| 4. 期末余额   |                |               |               |               |                |
| 四、账面价值    |                |               |               |               |                |
| 1. 期末账面价值 | 317,658,100.26 | 1,135,316.31  |               | 79,607,126.49 | 398,400,543.06 |
| 2. 期初账面价值 | 367,431,633.45 | 1,135,316.31  | 2,996,061.36  | 2,472,881.95  | 374,035,893.07 |

(2) 期末，投资性房地产的抵押情况详见附注五、20。

(3) 未办妥产权证书的情况

| 项 目            | 账面价值      | 未办妥产权证书原因                          |
|----------------|-----------|------------------------------------|
| 马古岭 6 栋 507 单元 | 20,059.61 | 该房产为物业管理用房，曾被第三方物管公司占用，现已收回，但未办理权证 |

### 13、固定资产

| 项 目        | 期末余额                 | 上年年末余额               |
|------------|----------------------|----------------------|
| 固定资产       | 41,751,582.46        | 52,712,396.64        |
| 固定资产清理     |                      |                      |
| <b>合 计</b> | <b>41,751,582.46</b> | <b>52,712,396.64</b> |

(1) 固定资产

#### ① 固定资产情况

| 项 目       | 房屋及建筑物         | 机器设备         | 运输设备          | 固定资产装修        | 其他设备          | 合 计            |
|-----------|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 一、账面原值：   |                |              |               |               |               |                |
| 1. 期初余额   | 119,193,126.30 | 6,694,535.25 | 18,941,387.55 | 37,747,260.30 | 60,072,081.23 | 242,648,390.63 |
| 2. 本期增加金额 |                | 58,375.55    | 136,505.02    |               | 3,336,603.37  | 3,531,483.94   |
| (1) 购置    |                | 58,375.55    | 136,505.02    |               | 3,336,603.37  | 3,531,483.94   |
| 3. 本期减少金额 | 14,913,144.72  | 361,070.43   | 7,198.06      |               | 2,516,626.09  | 17,798,039.30  |
| (1) 处置或报废 | 14,913,144.72  | 361,070.43   | 7,198.06      |               | 2,516,626.09  | 17,798,039.30  |
| 4. 汇兑调整   | -13,668.00     | -748.00      | -31,580.30    |               | -4,332.79     | -50,329.09     |
| 5. 期末余额   | 104,266,313.58 | 6,391,092.37 | 19,039,114.21 | 37,747,260.30 | 60,887,725.72 | 228,331,506.18 |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目       | 房屋及建筑物        | 机器设备         | 运输设备          | 固定资产装修        | 其他设备          | 合 计            |
|-----------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 二、累计折旧    |               |              |               |               |               |                |
| 1.期初余额    | 92,055,288.42 | 5,227,437.80 | 15,153,012.44 | 32,868,618.27 | 44,555,919.90 | 189,860,276.83 |
| 2.本期增加金额  | 2,043,696.57  | 646,481.31   | 1,336,137.78  | 3,675,313.72  | 5,628,735.19  | 13,330,364.57  |
| (1) 计提    | 2,043,696.57  | 646,481.31   | 1,336,137.78  | 3,675,313.72  | 5,628,735.19  | 13,330,364.57  |
| 3.本期减少金额  | 13,981,084.75 | 359,520.43   | 7,770.68      |               | 2,323,243.15  | 16,671,619.01  |
| (1) 处置或报废 | 13,981,084.75 | 359,520.43   | 7,770.68      |               | 2,323,243.15  | 16,671,619.01  |
| 4.汇兑调整    | -9,348.91     | -39.91       | -4,682.42     |               | -744.59       | -14,815.83     |
| 5.期末余额    | 80,108,551.33 | 5,514,358.77 | 16,476,697.12 | 36,543,931.99 | 47,860,667.35 | 186,504,206.56 |
| 三、减值准备    |               |              |               |               |               |                |
| 1.期初余额    |               |              |               |               | 75,717.16     | 75,717.16      |
| 2.本期增加金额  |               |              |               |               |               |                |
| 3.本期减少金额  |               |              |               |               |               |                |
| 4.期末余额    |               |              |               |               | 75,717.16     | 75,717.16      |
| 四、账面价值    |               |              |               |               |               |                |
| 1.期末账面价值  | 24,157,762.25 | 876,733.60   | 2,562,417.09  | 1,203,328.31  | 12,951,341.21 | 41,751,582.46  |
| 2.期初账面价值  | 27,137,837.88 | 1,467,097.45 | 3,788,375.11  | 4,878,642.03  | 15,440,444.17 | 52,712,396.64  |

② 期末，固定资产的抵押情况详见附注五、20。

③ 未办妥产权证书的固定资产情况

| 项 目                 | 账面价值       | 未办妥产权证书原因  |
|---------------------|------------|--|
| 三翔商务大厦办公楼 401、402 房 | 421,514.90 | 由于规划调整，该房产写字楼将拆迁，并于现址附近新建高层写字楼，公司将于新写字楼建成后以现有房产进行置换，故该房产的房产证明一直无法办理。 |

14、使用权资产

| 项 目      | 房屋及建筑物        | 合 计           |
|----------|---------------|---------------|
| 一、账面原值:  |               |               |
| 1.期初余额   | 42,653,991.93 | 42,653,991.93 |
| 2.本期增加金额 | 23,990,593.53 | 23,990,593.53 |
| (1) 租入   | 23,990,593.53 | 23,990,593.53 |
| 3.本期减少金额 | 31,641,873.91 | 31,641,873.91 |
| (1) 终止租赁 | 31,641,873.91 | 31,641,873.91 |
| 4. 期末余额  | 35,002,711.55 | 35,002,711.55 |
| 二、累计折旧   |               |               |
| 1.期初余额   | 25,686,371.90 | 25,686,371.90 |
| 2.本期增加金额 | 12,985,495.03 | 12,985,495.03 |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目       | 房屋及建筑物        | 合 计           |
|-----------|---------------|---------------|
| (1) 计提    | 12,985,495.03 | 12,985,495.03 |
| 3. 本期减少金额 | 26,119,223.19 | 26,119,223.19 |
| (1) 终止租赁  | 26,119,223.19 | 26,119,223.19 |
| 4. 期末余额   | 12,552,643.74 | 12,552,643.74 |
| 三、减值准备    |               |               |
| 1. 期初余额   |               |               |
| 2. 本期增加金额 |               |               |
| 3. 本期减少金额 |               |               |
| 4. 期末余额   |               |               |
| 四、账面价值    |               |               |
| 1. 期末账面价值 | 22,450,067.81 | 22,450,067.81 |
| 2. 期初账面价值 | 16,967,620.03 | 16,967,620.03 |

本公司确认与短期租赁和低价值资产租赁相关的租赁费用见附注五、59。

## 15、无形资产

### (1) 无形资产情况

| 项 目       | 软件使用权        | 合 计          |
|-----------|--------------|--------------|
| 一、账面原值    |              |              |
| 1. 期初余额   | 3,060,312.13 | 3,060,312.13 |
| 2. 本期增加金额 | 2,079,646.01 | 2,079,646.01 |
| 3. 本期减少金额 |              |              |
| 4. 期末余额   | 5,139,958.14 | 5,139,958.14 |
| 二、累计摊销    |              |              |
| 1. 期初余额   | 2,588,746.74 | 2,588,746.74 |
| 2. 本期增加金额 | 396,004.78   | 396,004.78   |
| (1) 计提    | 396,004.78   | 396,004.78   |
| 3. 本期减少金额 |              |              |
| 4. 期末余额   | 2,984,751.52 | 2,984,751.52 |
| 三、减值准备    |              |              |
| 1. 期初余额   |              |              |
| 2. 本期增加金额 |              |              |
| 3. 本期减少金额 |              |              |
| 4. 期末余额   |              |              |
| 四、账面价值    |              |              |
| 1. 期末账面价值 | 2,155,206.62 | 2,155,206.62 |
| 2. 期初账面价值 | 471,565.39   | 471,565.39   |



16、商誉

(1) 商誉账面原值

| 被投资单位名称或形成商誉的事项 | 期初余额                | 本期增加   |    | 本期减少 |    | 期末余额                |
|-----------------|---------------------|--------|----|------|----|---------------------|
|                 |                     | 企业合并形成 | 其他 | 处置   | 其他 |                     |
| 深圳市设施之家科技有限公司   | 9,446,847.38        |        |    |      |    | 9,446,847.38        |
| <b>合计</b>       | <b>9,446,847.38</b> |        |    |      |    | <b>9,446,847.38</b> |

(2) 商誉减值准备

| 被投资单位名称或形成商誉的事项 | 期初余额 | 本期增加                |    | 本期减少 |    | 期末余额                |
|-----------------|------|---------------------|----|------|----|---------------------|
|                 |      | 计提                  | 其他 | 处置   | 其他 |                     |
| 深圳市设施之家科技有限公司   |      | 5,004,983.08        |    |      |    | 5,004,983.08        |
| <b>合计</b>       |      | <b>5,004,983.08</b> |    |      |    | <b>5,004,983.08</b> |

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

| 名称            | 所属资产组或组合的构成及依据   | 所属经营分部及依据 | 是否与以前年度保持一致 |
|---------------|--|-----------|-------------|
| 深圳市设施之家科技有限公司 | 在考虑到能够受益于企业合并的协同效应以及管理层对生产经营活动的管理或监控方式情况下确定的能够独立产生现金流量的资产组或资产组组合 | 物业管理，配套服务 | 是           |

(4) 可收回金额的具体确定方法

| 项目            | 账面价值                 | 可收回金额                | 减值金额                 | 预测期的年限 | 预测期的关键参数  | 稳定的关键参数 | 稳定期的关键参数的确定依据 |
|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------|-----------|---------|---------------|
| 深圳市设施之家科技有限公司 | 27,328,251.66        | 13,028,300.00        | 14,299,951.66        | 6      | 收入增长率、折现率 | 无增长     | 基于谨慎性确认       |
| <b>合计</b>     | <b>27,328,251.66</b> | <b>13,028,300.00</b> | <b>14,299,951.66</b> |        |           |         |               |

17、长期待摊费用

| 项目        | 期初余额                 | 本期增加                | 本期减少                |                 | 期末余额                 |
|-----------|----------------------|---------------------|---------------------|-----------------|----------------------|
|           |                      |                     | 本期摊销                | 其他减少            |                      |
| 装修费       | 22,110,090.13        | 1,557,894.09        | 8,616,446.00        | 4,755.15        | 15,046,783.07        |
| <b>合计</b> | <b>22,110,090.13</b> | <b>1,557,894.09</b> | <b>8,616,446.00</b> | <b>4,755.15</b> | <b>15,046,783.07</b> |

18、递延所得税资产与递延所得税负债



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

| 项 目              | 期末余额                  |                       | 上年年末余额                  |                         |
|------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
|                  | 可抵扣/应纳税暂时性差异          | 递延所得税资产/负债            | 可抵扣/应纳税暂时性差异            | 递延所得税资产/负债              |
| <b>递延所得税资产：</b>  |                       |                       |                         |                         |
| 资产减值准备           | 97,665,969.81         | 21,854,744.31         | 88,995,990.92           | 21,643,089.04           |
| 内部交易未实现利润        | 436,277,776.28        | 109,069,444.07        | 436,511,360.97          | 109,127,840.24          |
| 可抵扣亏损            | 219,911,499.79        | 54,427,860.61         | 1,152,203,588.06        | 287,259,758.96          |
| 已预提待抵扣的土地增值税     | 9,308,029.13          | 2,327,007.28          | 3,171,733,686.94        | 792,933,421.74          |
| 房地产企业预售收入计算的预计利润 | 62,921,006.15         | 15,730,251.54         | 44,109,428.40           | 11,027,357.10           |
| 其他预提费用           | 14,043,969.23         | 3,510,992.30          | 22,746,958.59           | 5,629,898.56            |
| 租赁负债             | 23,500,918.43         | 5,749,024.66          | 19,127,482.59           | 4,531,157.25            |
| <b>小 计</b>       | <b>863,629,168.82</b> | <b>212,669,324.77</b> | <b>4,935,428,496.47</b> | <b>1,232,152,522.89</b> |
| <b>递延所得税负债：</b>  |                       |                       |                         |                         |
| 固定资产账面价值大于计税基础   | 177,411.22            | 44,352.79             | 440,912.20              | 110,228.04              |
| 交易性金融资产公允价值变动    | 1,765,714.20          | 441,428.55            |                         |                         |
| 使用权资产            | 22,450,067.85         | 5,486,520.49          | 16,972,012.51           | 3,989,936.31            |
| <b>小 计</b>       | <b>24,393,193.27</b>  | <b>5,972,301.83</b>   | <b>17,412,924.71</b>    | <b>4,100,164.35</b>     |

(2) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

| 项 目     | 递延所得税资产和负债期末互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债期末余额 | 递延所得税资产和负债上年年末互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债上年年末余额 |
|---------|------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| 递延所得税资产 |                  | 212,669,324.77    |                    | 1,232,152,522.89    |
| 递延所得税负债 |                  | 5,972,301.83      |                    | 4,100,164.35        |

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

| 项 目        | 期末余额                    | 上年年末余额                  |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 可抵扣暂时性差异   | 1,751,240,859.68        | 1,666,771,094.64        |
| 可抵扣亏损      | 366,903,018.00          | 321,157,984.91          |
| <b>合 计</b> | <b>2,118,143,877.68</b> | <b>1,987,929,079.55</b> |

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

| 年 份    | 期末余额 | 上年年末余额        | 备注 |
|--------|------|---------------|----|
| 2025 年 | —    | 22,711,013.85 |    |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 年 份        | 期末余额                  | 上年年末余额                | 备注 |
|------------|-----------------------|-----------------------|----|
| 2026 年     | 14,238,807.00         | 14,238,807.00         |    |
| 2027 年     | 81,285,680.12         | 81,285,680.12         |    |
| 2028 年     | 11,248,208.22         | 11,248,208.22         |    |
| 2029 年     | 191,674,275.72        | 191,674,275.72        |    |
| 2030 年     | 68,456,046.94         | —                     |    |
| <b>合 计</b> | <b>366,903,018.00</b> | <b>321,157,984.91</b> |    |

19、其他非流动资产

| 项 目                    | 期末余额                 |      | 上年年末余额               |                      |      |                      |
|------------------------|----------------------|------|----------------------|----------------------|------|----------------------|
|                        | 账面余额                 | 减值准备 | 账面价值                 | 账面余额                 | 减值准备 | 账面价值                 |
| 合同取得成本                 | 22,101,296.87        |      | 22,101,296.87        | 9,590,978.85         |      | 9,590,978.85         |
| 预付固定资产、投资性房地产、无形资产等购置款 | 921,552.89           |      | 921,552.89           | 1,649,428.99         |      | 1,649,428.99         |
| 其他                     | 2,635,093.77         |      | 2,635,093.77         | 2,635,093.77         |      | 2,635,093.77         |
| <b>合 计</b>             | <b>25,657,943.53</b> |      | <b>25,657,943.53</b> | <b>13,875,501.61</b> |      | <b>13,875,501.61</b> |

合同取得成本，主要系结转期超过一年的房地产销售合同佣金。

其他主要系投资性房地产的下账资产，因该资产涉及船步街棚改的搬迁物业后续待移交，期限超过一年。

20、所有权或使用权受到限制的资产

| 项 目                              | 账面余额           | 期 末            |  | 受限类型         | 受限情况      |
|----------------------------------|----------------|----------------|--|--------------|-----------|
|                                  |                | 账面价值           |  |              |           |
| 货币资金                             | 82,297,671.21  | 82,297,671.21  |  | 保证金、冻结、定期存款等 | (1) - (8) |
| 存货-扬州深扬数智城项目 D 地块土地使用权及 D 地块在建工程 | 731,855,923.05 | 678,643,546.02 |  | 抵押           | (9)       |
| 存货-扬州深扬数智城项目 B 地块土地使用权           | 255,867,179.82 | 226,613,654.59 |  | 抵押           | (10)      |
| 存货-澜湖时代项目二期地块土地使用权               | 424,356,240.00 | 424,356,240.00 |  | 抵押           | (11)      |
| 存货-开发产品                          | 4,839,083.09   | 4,839,083.09   |  | 抵押           | (12)      |
| 固定资产-房屋及建筑物                      | 3,483,700.15   | 3,483,700.15   |  | 抵押           | (12)      |
| 投资性房地产-房屋、建筑物                    | 160,963,664.49 | 160,963,664.49 |  | 抵押           | (12)      |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目             | 期 末                     |                         | 受限类型 | 受限情况 |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|------|------|
|                 | 账面余额                    | 账面价值                    |      |      |
| 投资性房地产-投资性房地产装修 | 19,181,004.21           | 19,181,004.21           | 抵押   | (12) |
| <b>合 计</b>      | <b>1,682,844,466.02</b> | <b>1,600,378,563.76</b> |      |      |

(1) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 2,950,000.00 元系子公司深圳市深福保物业发展有限公司的银行保函保证金。

(2) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 3,000,000.00 元系子公司深圳市设施之家科技有限公司因合同纠纷诉前保全被法院冻结。

(3) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 138,064.00 元系子公司深圳市设施之家科技有限公司的银行保函保证金。

(4) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 74,359,856.86 元系期末购买的定期存款及其利息。

(5) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 50,385.39 元系子公司深圳市佳源物业管理有限公司的托收业务保证金。

(6) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 162,969.00 元系子公司深圳市国贸科技园服务有限公司因合同纠纷被法院冻结。

(7) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 500,000.00 元系子公司深圳市金海联物业管理有限公司因诉讼被法院冻结。。

(8) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 1,136,395.96 元系本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付的贷款保证金。

(9) 公司因日常经营活动所需，向银行申请借款，将持有的深扬数智城项目 D 地块土地使用权及 D 地块在建工程进行抵押。

(10) 公司因日常经营活动所需，向银行申请借款，将持有的深扬数智城项目 B 地块土地使用权进行抵押。

(11) 公司因日常经营活动所需，向银行申请借款，将持有的澜湖时代项目土地使用权进行抵押。

(12) 公司因日常经营活动所需，向银行申请借款，将持有的自有商业物业进行抵押。

续：

| 项 目  | 上年年末          |               | 受限类型 | 受限情况       |
|------|---------------|---------------|------|------------|
|      | 账面余额          | 账面价值          |      |            |
| 货币资金 | 67,316,759.82 | 67,316,759.82 | 冻结   | (1) - (11) |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目                    | 账面余额                  | 上年年末                  |      | 受限情况 |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|------|------|
|                        |                       | 账面价值                  | 受限类型 |      |
| 存货-澜湖时代项目二期地块土地使用权     | 401,867,324.00        | 401,867,324.00        | 抵押   | (12) |
| 存货-扬州深扬数智城项目 D 地块土地使用权 | 523,395,967.09        | 474,272,747.56        | 抵押   | (13) |
| <b>合 计</b>             | <b>992,580,050.91</b> | <b>943,456,831.38</b> |      |      |

(1) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 2,950,000.00 元系子公司深圳市深福保物业发展有限公司的银行保函保证金。

(2) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 3,000,000.00 元系子公司深圳市设施之家科技有限公司因合同纠纷诉前保全被法院冻结。

(3) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 117,500.00 元系子公司深圳市设施之家科技有限公司的银行保函保证金。

(4) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 1,000.00 元系子公司深圳市深福保物业发展有限公司江西分公司的 POS 机押金。

(5) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 203,171.00 元系子公司深圳市皇城地产有限公司因合同纠纷诉前保全被法院冻结。

(6) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 57,490,835.33 元系期末购买的定期存款及其利息。

(7) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 50,349.36 元系子公司深圳市佳源物业管理有限公司的托收业务保证金。

(8) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 284,323.30 元系子公司扬州物合置业有限公司的受托支付冻结金。

(9) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 484,000.00 元系子公司重庆深国贸物业管理有限公司因合同纠纷诉前保全被法院冻结。

(10) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 1,600,000.00 元系子公司深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有限公司的银行保函保证金。

(11) 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 1,135,580.83 元系本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付的贷款保证金。

(12) 公司因日常经营活动所需，向兴业银行深圳分行申请借款，将持有的澜湖时代项目二期地块土地使用权进行抵押。



（13）公司因日常经营活动所需，向中国农业银行扬州分行申请借款，将持有的深扬数智城项目 D 地块土地使用权进行抵押。

## 21、短期借款

### （1）短期借款分类

| 项 目        | 期末余额                  | 上年年末余额                |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 信用借款       | 449,458,211.11        | 190,165,458.33        |
| <b>合 计</b> | <b>449,458,211.11</b> | <b>190,165,458.33</b> |

## 22、应付账款

| 项 目        | 期末余额                  | 上年年末余额                  |
|------------|-----------------------|-------------------------|
| 应付工程建设款    | 738,732,120.83        | 876,393,730.22          |
| 预估应付款      | 19,087,563.43         | 27,094,771.04           |
| 其他         | 117,823,268.42        | 139,603,776.01          |
| <b>合 计</b> | <b>875,642,952.68</b> | <b>1,043,092,277.27</b> |

其中，账龄超过 1 年的重要应付账款

| 项 目              | 期末余额                  | 未偿还或未结转的原因 |
|------------------|-----------------------|------------|
| 深圳市规划国土局         | 25,000,000.00         | 历史遗留问题     |
| 中建三局第二建设工程有限责任公司 | 116,829,310.75        | 未达工程款付款节点  |
| 中国建筑第四工程局有限公司    | 4,000,000.10          | 未达工程款付款节点  |
| 深圳市前海高端信息服务有限公司  | 7,126,060.00          | 工程未结算      |
| <b>合 计</b>       | <b>152,955,370.85</b> |            |

## 23、预收款项

| 项 目        | 期末余额                | 上年年末余额              |
|------------|---------------------|---------------------|
| 租金         | 1,340,490.69        | 1,744,526.75        |
| <b>合 计</b> | <b>1,340,490.69</b> | <b>1,744,526.75</b> |

## 24、合同负债

| 项 目        | 期末余额                  | 上年年末余额                |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 预收房款       | 647,550,778.18        | 266,400,127.35        |
| 预收物业费      | 18,114,805.21         | 20,619,767.27         |
| 预收其他款项     | 45,939,712.37         | 49,144,735.10         |
| <b>合 计</b> | <b>711,605,295.76</b> | <b>336,164,629.72</b> |

### （1）账龄超过 1 年的重要合同负债



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目  | 期末余额           | 未偿还或未结转的原因 |
|------|----------------|------------|
| 澜湖时代 | 210,715,772.65 | 尚未满足收入结转条件 |

25、应付职工薪酬

| 项 目          | 期初余额                  | 本期增加                  | 本期减少                  | 期末余额                  |
|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 短期薪酬         | 206,152,359.15        | 836,402,190.44        | 868,448,742.18        | 174,105,807.41        |
| 离职后福利-设定提存计划 | 1,542,959.24          | 98,153,688.30         | 98,626,139.56         | 1,070,507.98          |
| 辞退福利         | 283,373.22            | 2,453,122.60          | 2,089,689.58          | 646,806.24            |
| <b>合 计</b>   | <b>207,978,691.61</b> | <b>937,009,001.34</b> | <b>969,164,571.32</b> | <b>175,823,121.63</b> |

(1) 短期薪酬

| 项 目         | 期初余额                  | 本期增加                  | 本期减少                  | 期末余额                  |
|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 192,745,116.57        | 734,355,451.18        | 764,772,795.98        | 162,327,771.77        |
| 职工福利费       | 2,027,080.00          | 1,785,109.55          | 2,562,680.37          | 1,249,509.18          |
| 社会保险费       | 50,655.54             | 29,461,886.64         | 29,457,904.20         | 54,637.98             |
| 其中：1. 医疗保险费 | 46,059.29             | 25,168,818.15         | 25,162,980.66         | 51,896.78             |
| 2. 工伤保险费    | 1,334.03              | 2,004,891.74          | 2,005,953.59          | 272.18                |
| 3. 生育保险费    | 3,262.22              | 2,288,176.75          | 2,288,969.95          | 2,469.02              |
| 4. 其他商业保险   |                       |                       |                       |                       |
| 住房公积金       | 426,889.53            | 26,503,526.67         | 26,666,466.95         | 263,949.25            |
| 工会经费和职工教育经费 | 7,371,886.27          | 15,173,208.27         | 15,421,234.31         | 7,123,860.23          |
| 非货币性福利      | 3,530,731.24          | 29,123,008.13         | 29,567,660.37         | 3,086,079.00          |
| <b>合 计</b>  | <b>206,152,359.15</b> | <b>836,402,190.44</b> | <b>868,448,742.18</b> | <b>174,105,807.41</b> |

(2) 设定提存计划

| 项 目        | 期初余额                | 本期增加                 | 本期减少                 | 期末余额                |
|------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 离职后福利      | 1,542,959.24        | 98,153,688.30        | 98,626,139.56        | 1,070,507.98        |
| 其中：基本养老保险费 | 879,581.04          | 82,201,079.30        | 82,542,592.82        | 538,067.52          |
| 失业保险费      | 4,156.18            | 6,904,762.32         | 6,905,732.75         | 3,185.75            |
| 企业年金缴费     | 659,222.02          | 9,047,846.68         | 9,177,813.99         | 529,254.71          |
| <b>合 计</b> | <b>1,542,959.24</b> | <b>98,153,688.30</b> | <b>98,626,139.56</b> | <b>1,070,507.98</b> |

26、应交税费

| 税 项   | 期末余额          | 上年年末余额           |
|-------|---------------|------------------|
| 企业所得税 | 31,087,464.90 | 21,591,154.75    |
| 增值税   | 23,455,423.34 | 21,171,620.44    |
| 土地增值税 | 17,066,510.13 | 3,173,186,258.33 |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 税 项        | 期末余额                 | 上年年末余额                  |
|------------|----------------------|-------------------------|
| 土地使用税      | 179,653.49           | 179,847.49              |
| 房产税        | 311,746.28           | 396,616.98              |
| 城市维护建设税    | 1,326,959.94         | 1,320,722.47            |
| 教育费附加      | 696,993.06           | 684,508.74              |
| 地方教育附加     | 531,972.41           | 530,482.69              |
| 代扣代缴个人所得税  | 2,955,720.79         | 4,310,388.69            |
| 消费税        | 6,291.87             |                         |
| 其他         | 392,104.82           | 908,828.94              |
| <b>合 计</b> | <b>78,010,841.03</b> | <b>3,224,280,429.52</b> |

27、其他应付款

| 项 目        | 期末余额                    | 上年年末余额                  |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 应付利息       |                         |                         |
| 应付股利       | 12,202,676.04           | 12,202,676.04           |
| 其他应付款      | 1,189,285,081.42        | 1,219,148,760.34        |
| <b>合 计</b> | <b>1,201,487,757.46</b> | <b>1,231,351,436.38</b> |

(1) 应付股利

| 项 目        | 期末余额                 | 上年年末余额               |
|------------|----------------------|----------------------|
| 普通股股利      | 12,202,676.04        | 12,202,676.04        |
| <b>合 计</b> | <b>12,202,676.04</b> | <b>12,202,676.04</b> |

重要的超过 1 年未支付的应付股利

| 股东名称            | 应付股利金额               | 未支付原因            |
|-----------------|----------------------|------------------|
| 深圳市城市绿化管理处      | 10,869,036.68        | 对方公司改制，尚未明确支付对象  |
| 深圳市城市绿化管理处工会委员会 | 1,300,000.00         | 对方公司改制，尚未明确支付对象  |
| 其他              | 33,639.36            | 无法获取对方账户、尚未支付的尾款 |
| <b>合 计</b>      | <b>12,202,676.04</b> |                  |

(2) 其他应付款

| 项 目 | 期末余额           | 上年年末余额         |
|-----|----------------|----------------|
| 押金  | 311,614,608.93 | 308,200,904.93 |
| 保证金 | 8,171,499.69   | 9,248,840.93   |
| 代收款 | 12,112,575.50  | 4,743,853.11   |
| 往来款 | 642,819,185.60 | 651,960,088.72 |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目        | 期末余额                    | 上年年末余额                  |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 预提费用       | 123,654,014.77          | 148,017,114.40          |
| 代扣代缴款项     | 6,505,391.90            | 7,494,625.63            |
| 其他         | 84,407,805.03           | 89,483,332.62           |
| <b>合 计</b> | <b>1,189,285,081.42</b> | <b>1,219,148,760.34</b> |

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款

| 项 目              | 期末余额                  | 未偿还或未结转的原因       |
|------------------|-----------------------|------------------|
| 扬州旅发置业有限公司       | 345,929,298.79        | 合并外关联方往来款，尚未到还款期 |
| 深圳吉发仓储有限公司       | 202,296,665.14        | 往来款，无特定还款期限      |
| 中建三局第二建设工程有限责任公司 | 21,597,500.00         | 保证金未到结算期         |
| 深圳前海微众银行股份有限公司   | 6,868,109.47          | 租赁期限未满           |
| 深圳天安国际大厦物业管理有限公司 | 5,214,345.90          | 往来款，无特定还款期限      |
| <b>合 计</b>       | <b>581,905,919.30</b> |                  |

28、一年内到期的非流动负债

| 项 目         | 期末余额                    | 上年年末余额                |
|-------------|-------------------------|-----------------------|
| 一年内到期的长期借款  | 3,850,883,054.68        | 498,259,873.75        |
| 一年内到期的应付债券  | 1,054,166.67            |                       |
| 一年内到期的长期应付款 | 400,000.00              | 400,000.00            |
| 一年内到期的租赁负债  | 12,898,090.94           | 8,042,802.55          |
| <b>合 计</b>  | <b>3,865,235,312.29</b> | <b>506,702,676.30</b> |

(1) 一年内到期的长期借款

| 项 目        | 期末余额                    | 上年年末余额                |
|------------|-------------------------|-----------------------|
| 质押借款       | 3,019,339,984.55        | 2,989,362.60          |
| 抵押借款       | 682,053,715.80          | 73,280,227.39         |
| 信用借款       | 149,489,354.33          | 421,990,283.76        |
| <b>合 计</b> | <b>3,850,883,054.68</b> | <b>498,259,873.75</b> |

(2) 一年内到期的长期应付款

| 项 目        | 期末余额              | 上年年末余额            |
|------------|-------------------|-------------------|
| 售后回租       | 400,000.00        | 400,000.00        |
| <b>合 计</b> | <b>400,000.00</b> | <b>400,000.00</b> |

29、其他流动负债



| 项 目        | 期末余额                 | 上年年末余额               |
|------------|----------------------|----------------------|
| 待转销项税额     | 58,886,145.36        | 23,186,263.57        |
| <b>合 计</b> | <b>58,886,145.36</b> | <b>23,186,263.57</b> |

### 30、长期借款

| 项 目          | 期末余额                    | 上年年末余额                  |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
| 质押借款         | 3,683,528,085.21        | 154,905,058.60          |
| 抵押借款         | 2,744,623,586.14        | 4,497,629,162.65        |
| 信用借款         | 1,104,326,295.53        | 601,040,283.76          |
| <b>小 计</b>   | <b>7,532,477,966.88</b> | <b>5,253,574,505.01</b> |
| 减：一年内到期的长期借款 | 3,850,883,054.68        | 498,259,873.75          |
| <b>合 计</b>   | <b>3,681,594,912.20</b> | <b>4,755,314,631.26</b> |

期末质押借款：1、用于本公司之子公司深圳市国贸物业管理有限公司收购五家物管企业深圳市物业管理有限公司、深圳外贸物业管理有限公司、深圳市深福保物业发展有限公司、深圳市深福保水电市政服务有限公司、深圳市保税区保安服务有限公司 100%股权。借款期限自 2022 年 5 月 18 日至 2027 年 4 月 26 日，其质押物为深圳市国贸物业管理有限公司持有的该五家公司 100%股权。

2、用于本公司之子公司东莞市物合置业有限公司（以下简称东莞物合）虎门滨海港湾花园项目的开发，借款期限自 2022 年 3 月 30 日至 2027 年 8 月 5 日，其质押物为未来五年东莞物合的所有应收账款，截至 2025 年 12 月 31 日应收账款账面余额为 0.00 元。

期末抵押借款：1、用于本公司之子公司深圳市荣耀房地产开发有限公司（以下简称荣耀地产）澜湖时代项目的开发，借款期限自 2019 年 11 月 29 日至 2026 年 11 月 20 日，其质押物为本公司持有的荣耀地产 69%股权，并由本公司提供连带责任保证。

2、用于本公司之子公司荣耀地产澜湖时代项目的开发，借款期限自 2023 年 3 月 17 日至 2026 年 3 月 30 日，其抵押物为深圳市荣耀房地产开发有限公司持有的澜湖时代项目土地使用权，并由本公司提供连带责任保证担保及持有的荣耀地产 69%股权质押担保。

3、用于本公司之子公司扬州市物合置业有限公司（以下简称扬州物合）深扬数智城项目的开发，借款期限自 2024 年 1 月 19 日至 2029 年 1 月 19 日，其抵押物为扬州物合持有的深扬数智城项目 D 地块土地使用权及 D 地块在建工程，并由本公司、扬州旅发置业有限公司根据股权比例提供连带责任保证。

4、用于本公司日常经营，借款期限自 2025 年 5 月 30 日至 2027 年 5 月 29 日，其抵押物为本公司自有商业物业资产。

5、用于本公司之子公司扬州物合深扬数智城项目的开发，借款期限自 2025 年 6 月 30 日至 2027 年 12 月 20 日，其抵押物为为扬州物合持有的深扬数智城项目 B 地块土地使用权，并由本公司、扬州旅发置业有限公司根据股权比例提供连带责任保证。



6、用于本公司之子公司深圳市国贸物业管理有限公司日常经营，借款期限自 2025 年 8 月 12 日至 2028 年 8 月 12 日，其抵押物为本公司持有的部分商业资产。

7、用于本公司日常经营，借款期限自 2025 年 8 月 29 日至 2028 年 8 月 28 日起抵押物为本公司自有商业物业资产。

期末信用借款：用于本公司用于本公司归还关联公司借款及子公司日常经营使用。

### 31、应付债券

| 项 目        | 期末余额                  | 上年年末余额 |
|------------|-----------------------|--------|
| 应付债券       | 548,187,500.00        |        |
| 应付未到期债券利息  | 1,103,317.25          |        |
| 小计         | <b>549,290,817.25</b> |        |
| 一年内到期的应付债券 | 1,054,166.67          |        |
| 合 计        | <b>548,236,650.58</b> |        |

(1) 应付债券的增减变动(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

| 债券名称                     | 面值                    | 票面利率 | 发行日期       | 债券期限 | 发行金额                  |
|--------------------------|-----------------------|------|------------|------|-----------------------|
| 25 深物业 01<br>(134664.SZ) | 550,000,000.00        | 2.3% | 2025/11/27 | 3 年  | 550,000,000.00        |
| 小 计                      | <b>550,000,000.00</b> |      |            |      | <b>550,000,000.00</b> |

应付债券（续）

| 债券名称                     | 期初余额 | 本期发行                  | 按面值计提利息             | 溢折价摊销               | 本期偿还 | 期末余额                  | 是否违约 |
|--------------------------|------|-----------------------|---------------------|---------------------|------|-----------------------|------|
| 25 深物业 01<br>(134664.SZ) |      | 548,187,500.00        | 1,103,317.25        |                     |      | 549,290,817.25        | 否    |
| 合 计                      |      | <b>550,000,000.00</b> | <b>1,103,317.25</b> | <b>1,812,500.00</b> |      | <b>549,290,817.25</b> |      |

### 32、租赁负债

| 项 目          | 期末余额                 | 上年年末余额               |
|--------------|----------------------|----------------------|
| 租赁付款额        | 24,820,172.10        | 21,312,666.88        |
| 减：未确认融资费用    | 1,319,253.70         | 2,180,791.76         |
| 小 计          | <b>23,500,918.40</b> | <b>19,131,875.12</b> |
| 减：一年内到期的租赁负债 | 12,898,090.94        | 8,042,802.55         |
| 合 计          | <b>10,602,827.46</b> | <b>11,089,072.57</b> |

### 33、长期应付款

| 项 目   | 期末余额           | 上年年末余额         |
|-------|----------------|----------------|
| 长期应付款 | 399,470,977.78 | 399,749,550.00 |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目        | 期末余额                  | 上年年末余额                |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 专项应付款      |                       |                       |
| <b>合 计</b> | <b>399,470,977.78</b> | <b>399,749,550.00</b> |

(1) 长期应付款

| 项 目           | 期末余额                  | 上年年末余额                |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 售后回租融资款       | 399,870,977.78        | 400,149,550.00        |
| <b>小 计</b>    | <b>399,870,977.78</b> | <b>400,149,550.00</b> |
| 减：一年内到期的长期应付款 | 400,000.00            | 400,000.00            |
| <b>合 计</b>    | <b>399,470,977.78</b> | <b>399,749,550.00</b> |

34、预计负债

| 项 目        | 期末余额              | 上年年末余额            | 形成原因                           |
|------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|
| 未决诉讼       | 973,741.21        | 934,205.51        | 新基点与设施之家诉讼、太平洋财产保险深圳分公司与深圳物业诉讼 |
| <b>合 计</b> | <b>973,741.21</b> | <b>934,205.51</b> |                                |

35、其他非流动负债

| 项 目        | 期末余额                  | 上年年末余额                |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 公用设施专用基金   | 317,468.53            | 537,155.06            |
| 房屋本体基金     | 21,286,236.28         | 14,746,480.42         |
| 入伙保证金      | 6,553,718.18          | 6,660,398.31          |
| 电设备维护金     | 4,019,415.44          | 4,019,415.44          |
| 代管维修金      | 53,885,658.86         | 52,435,075.20         |
| 观澜埠岭员工跟投款  | 39,570,000.00         | 40,000,000.00         |
| 其他         | 3,908,000.31          | 8,521,004.59          |
| <b>合 计</b> | <b>129,540,497.60</b> | <b>126,919,529.02</b> |

36、股本（单位：万股）

| 项 目  | 期初余额      | 本期增减（+、-） |    |       |    | 小计        | 期末余额 |
|------|-----------|-----------|----|-------|----|-----------|------|
|      |           | 发行新股      | 送股 | 公积金转股 | 其他 |           |      |
| 股份总数 | 59,597.91 |           |    |       |    | 59,597.91 |      |

37、资本公积

| 项 目  | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|------|------|------|------|------|
| 股本溢价 |      |      |      |      |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目        | 期初余额                 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额                 |
|------------|----------------------|------|------|----------------------|
| 其他资本公积     | 80,488,045.38        |      |      | 80,488,045.38        |
| <b>合 计</b> | <b>80,488,045.38</b> |      |      | <b>80,488,045.38</b> |

### 38、其他综合收益

资产负债表中归属于母公司的其他综合收益：

| 项 目                           | 期初余额<br>(1)          | 本期发生额                |                                     | 期末余额<br>(4) = (1) +<br>(2) - (3) |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
|                               |                      | 税后归属于母公司<br>(2)      | 减：前期计入其<br>他综合收益当期<br>转入留存收益<br>(3) |                                  |
| <b>一、不能重分类进损益的<br/>其他综合收益</b> | <b>-3,064,972.70</b> | <b>-4,277.54</b>     |                                     | <b>-3,069,250.24</b>             |
| 其他权益工具投资公允价<br>值变动            | -3,064,972.70        | -4,277.54            |                                     | -3,069,250.24                    |
| <b>二、将重分类进损益的其<br/>他综合收益</b>  | <b>864,617.03</b>    | <b>-1,383,160.74</b> |                                     | <b>-518,543.71</b>               |
| 外币财务报表折算差额                    | 864,617.03           | -1,383,160.74        |                                     | -518,543.71                      |
| <b>其他综合收益合计</b>               | <b>-2,200,355.67</b> | <b>-1,387,438.28</b> |                                     | <b>-3,587,793.95</b>             |

利润表中归属于母公司的其他综合收益：

| 项 目                           | 本期所得税<br>前发生额<br>(1) | 本期发生额                              |                    |                        | 税后归属于母公司<br>(5) = (1) - (2)<br>- (3) - (4) |
|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|--------------------|------------------------|--|
|                               |                      | 减：前期计<br>入其他综合<br>收益当期转<br>入损益 (2) | 减：所得<br>税费用<br>(3) | 减：税后归属<br>于少数股东<br>(4) |  |
| <b>一、不能重分类进损益<br/>的其他综合收益</b> | <b>-4,277.54</b>     |                                    |                    |                        | <b>-4,277.54</b>                           |
| 其他权益工具投资公允<br>价值变动            | -4,277.54            |                                    |                    |                        | -4,277.54                                  |
| <b>二、将重分类进损益的<br/>其他综合收益</b>  | <b>-</b>             | <b>1,383,160.74</b>                |                    |                        | <b>-1,383,160.74</b>                       |
| 外币财务报表折算差额                    | -                    | 1,383,160.74                       |                    |                        | -1,383,160.74                              |
| <b>其他综合收益合计</b>               | <b>-</b>             | <b>1,387,438.28</b>                |                    |                        | <b>-1,387,438.28</b>                       |

### 39、盈余公积

| 项 目        | 期初余额                  | 本期增加                  | 本期减少 | 期末余额                  |
|------------|-----------------------|-----------------------|------|-----------------------|
| 法定盈余公积     | 125,060,085.08        | 172,929,460.92        |      | 297,989,546.00        |
| 任意盈余公积     | 365,403.13            |                       |      | 365,403.13            |
| <b>合 计</b> | <b>125,425,488.21</b> | <b>172,929,460.92</b> |      | <b>298,354,949.13</b> |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

40、未分配利润

| 项 目                           | 本期发生额            | 上期发生额             | 提取或分配比例 |
|-------------------------------|------------------|-------------------|---------|
| 调整前 上期末未分配利润                  | 2,561,990,778.58 | 3,872,586,802.17  |         |
| <b>调整 期初未分配利润合计数（调增+，调减-）</b> |                  |                   |         |
| 调整后 期初未分配利润                   | 2,561,990,778.58 | 3,872,586,802.17  |         |
| 加：本期归属于母公司股东的净利润              | 33,885,110.58    | -1,114,764,922.17 |         |
| 减：提取法定盈余公积                    | 172,929,460.92   | 9,316,761.13      |         |
| 提取任意盈余公积                      |                  |                   |         |
| 提取一般风险准备                      |                  |                   |         |
| 应付普通股股利                       |                  | 185,945,476.70    |         |
| 其他                            | -753,051.55      | 568,863.59        |         |
| 期末未分配利润                       | 2,423,699,479.79 | 2,561,990,778.58  |         |

41、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本

| 项 目        | 本期发生额                   |                         | 上期发生额                   |                         |
|------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|            | 收入                      | 成本                      | 收入                      | 成本                      |
| 主营业务       | 2,292,305,065.27        | 1,732,825,933.72        | 2,670,640,573.12        | 2,249,277,554.33        |
| 其他业务       | 90,983,184.75           | 4,332,788.02            | 63,518,310.93           | 736,534.00              |
| <b>合 计</b> | <b>2,383,288,250.02</b> | <b>1,737,158,721.74</b> | <b>2,734,158,884.05</b> | <b>2,250,014,088.33</b> |

（2）营业收入、营业成本按行业（或产品类型）划分

| 主要产品类型（或行业） | 本期发生额                   |                         | 上期发生额                   |                         |
|-------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|             | 收入                      | 成本                      | 收入                      | 成本                      |
| 主营业务：       |                         |                         |                         |                         |
| 房地产业务       | 534,320,249.32          | 349,270,236.25          | 940,660,454.47          | 842,842,187.75          |
| 物业管理        | 1,621,992,216.02        | 1,301,806,150.02        | 1,594,488,341.49        | 1,320,671,101.86        |
| 租赁业务        | 135,992,599.93          | 81,749,547.45           | 135,491,777.16          | 85,764,264.72           |
| <b>小 计</b>  | <b>2,292,305,065.27</b> | <b>1,732,825,933.72</b> | <b>2,670,640,573.12</b> | <b>2,249,277,554.33</b> |
| 其他业务：       | 90,983,184.75           | 4,332,788.02            | 63,518,310.93           | 736,534.00              |
| <b>合 计</b>  | <b>2,383,288,250.02</b> | <b>1,737,158,721.74</b> | <b>2,734,158,884.05</b> | <b>2,250,014,088.33</b> |

（3）营业收入、营业成本按地区划分

| 主要经营地区 | 本期发生额            |                  | 上期发生额            |                  |
|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|        | 收入               | 成本               | 收入               | 成本               |
| 深圳地区   | 1,969,016,251.92 | 1,548,596,909.96 | 2,316,973,557.44 | 1,857,030,616.82 |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 主要经营地区     | 本期发生额                   |                         | 上期发生额                   |                         |
|------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|            | 收入                      | 成本                      | 收入                      | 成本                      |
| 其他地区       | 414,271,998.10          | 188,561,811.78          | 417,185,326.61          | 392,983,471.51          |
| <b>小 计</b> | <b>2,383,288,250.02</b> | <b>1,737,158,721.74</b> | <b>2,734,158,884.05</b> | <b>2,250,014,088.33</b> |

(4) 营业收入、营业成本按商品转让时间划分

| 项 目        | 本期发生额                   |                         |
|------------|-------------------------|-------------------------|
|            | 收入                      | 成本                      |
| 主营业务       |                         |                         |
| 其中：在某一时点确认 | 534,320,249.32          | 349,270,236.25          |
| 在某一时段确认    | 1,621,992,216.02        | 1,301,806,150.02        |
| 租赁收入       | 135,992,599.93          | 81,749,547.45           |
| 其他业务       |                         |                         |
| 其中：在某一时点确认 | 90,681,971.55           | 4,332,788.02            |
| 在某一时段确认    |                         |                         |
| 租赁收入       | 301,213.20              |                         |
| <b>合 计</b> | <b>2,383,288,250.02</b> | <b>1,737,158,721.74</b> |

42、税金及附加

| 项 目        | 本期发生额                 | 上期发生额                |
|------------|-----------------------|----------------------|
| 城市维护建设税    | 5,208,679.81          | 4,422,844.05         |
| 教育费附加      | 2,342,021.57          | 1,906,313.24         |
| 地方教育附加     | 1,511,980.24          | 1,271,801.53         |
| 房产税        | 10,577,341.65         | 10,869,473.40        |
| 土地使用税      | 2,171,596.35          | 2,135,524.88         |
| 土地增值税      | 97,810,077.36         | 64,009,266.08        |
| 消费税        | 6,291.87              |                      |
| 其他税费       | 2,951,060.82          | 2,296,727.51         |
| <b>合 计</b> | <b>122,579,049.67</b> | <b>86,911,950.69</b> |

各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

43、销售费用

| 项 目      | 本期发生额         | 上期发生额         |
|----------|---------------|---------------|
| 中介代理费    | 29,725,284.46 | 9,576,621.10  |
| 咨询及销售服务费 | 3,326,938.58  | 7,170,279.84  |
| 广告宣传费    | 4,573,754.26  | 8,545,172.46  |
| 职工薪酬     | 14,361,929.61 | 10,375,132.31 |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目        | 本期发生额                | 上期发生额                |
|------------|----------------------|----------------------|
| 其他         | 12,529,228.90        | 8,328,779.70         |
| <b>合 计</b> | <b>64,517,135.81</b> | <b>43,995,985.41</b> |

44、管理费用

| 项 目        | 本期发生额                 | 上期发生额                 |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 职工薪酬       | 186,414,398.29        | 214,830,675.48        |
| 行政办公费用     | 7,012,475.87          | 22,204,967.59         |
| 资产摊销及折旧费用  | 20,378,838.93         | 26,963,578.43         |
| 诉讼费用       | 1,149,616.30          | 808,759.23            |
| 其他         | 22,780,874.82         | 19,625,121.01         |
| <b>合 计</b> | <b>237,736,204.21</b> | <b>284,433,101.74</b> |

45、研发费用

| 项 目        | 本期发生额               | 上期发生额               |
|------------|---------------------|---------------------|
| 职工薪酬       | 4,714,388.56        | 4,816,649.05        |
| 折旧及摊销费     | 27,532.62           | 28,482.42           |
| 其他         | 100,501.10          | 506,676.97          |
| <b>合 计</b> | <b>4,842,422.28</b> | <b>5,351,808.44</b> |

46、财务费用

| 项 目        | 本期发生额                 | 上期发生额                |
|------------|-----------------------|----------------------|
| 利息支出       | 264,202,034.79        | 219,115,283.13       |
| 减：利息资本化    | 140,855,098.68        | 150,713,512.56       |
| 利息收入       | 13,758,946.05         | 31,389,808.25        |
| 汇兑损益       | 98,842.17             | 778,902.74           |
| 手续费及其他     | 4,045,670.13          | 3,252,783.69         |
| <b>合 计</b> | <b>113,732,502.36</b> | <b>41,043,648.75</b> |

47、其他收益

| 项 目          | 本期发生额                | 上期发生额               |
|--------------|----------------------|---------------------|
| 与收益相关的政府补助   | 13,361,936.00        | 3,059,786.92        |
| 代扣个人所得税手续费返还 | 317,207.84           | 314,568.77          |
| 增值税进项加计抵减    | -80,226.78           | -834,439.22         |
| 增值税退税        | 846,762.80           | 2,021,797.08        |
| <b>合 计</b>   | <b>14,445,679.86</b> | <b>4,561,713.55</b> |

政府补助的具体信息，详见附注八、政府补助。



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

48、投资收益

| 项 目             | 本期发生额             | 上期发生额                 |
|-----------------|-------------------|-----------------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益  | 930,705.77        | 184,223,509.99        |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 |                   | 1,450,000.00          |
| 债务重组            |                   | -54,026.93            |
| <b>合 计</b>      | <b>930,705.77</b> | <b>185,619,483.06</b> |

49、公允价值变动收益

| 产生公允价值变动收益的来源             | 本期发生额               | 上期发生额 |
|---------------------------|---------------------|-------|
| 交易性金融资产                   | 1,765,714.20        |       |
| 其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 1,765,714.20        |       |
| <b>合 计</b>                | <b>1,765,714.20</b> |       |

50、信用减值损失（损失以“-”号填列）

| 项 目        | 本期发生额                | 上期发生额                  |
|------------|----------------------|------------------------|
| 应收账款坏账损失   | -403,131.70          | -9,475,193.14          |
| 其他应收款坏账损失  | -6,894,523.64        | -353,613,204.14        |
| <b>合 计</b> | <b>-7,297,655.34</b> | <b>-363,088,397.28</b> |

51、资产减值损失（损失以“-”号填列）

| 项 目        | 本期发生额                | 上期发生额                    |
|------------|----------------------|--------------------------|
| 存货跌价损失     | -2,859.74            | -1,036,113,360.07        |
| 商誉减值损失     | -5,004,983.08        |                          |
| <b>合 计</b> | <b>-5,007,842.82</b> | <b>-1,036,113,360.07</b> |

52、资产处置收益（损失以“-”填列）

| 项 目                 | 本期发生额             | 上期发生额            |
|---------------------|-------------------|------------------|
| 固定资产处置利得（损失以“-”填列）  | 30,652.60         | -10,823.66       |
| 使用权资产处置利得（损失以“-”填列） | 114,084.75        | 98,669.52        |
| <b>合 计</b>          | <b>144,737.35</b> | <b>87,845.86</b> |

53、营业外收入

| 项 目         | 本期发生额         | 上期发生额      | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------------|---------------|------------|---------------|
| 非流动资产毁损报废利得 | 8,750.34      | 240.00     | 8,750.34      |
| 罚没收入        | 12,744,961.31 | 544,705.46 | 12,744,961.31 |
| 无法支付款项      | 2,203,044.85  |            | 2,203,044.85  |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目        | 本期发生额                | 上期发生额               | 计入当期非经常性损益的金额        |
|------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 其他         | 742,319.20           | 522,860.11          | 742,319.20           |
| <b>合 计</b> | <b>15,699,075.70</b> | <b>1,067,805.57</b> | <b>15,699,075.70</b> |

54、营业外支出

| 项 目         | 本期发生额               | 上期发生额               | 计入当期非经常性损益的金额       |
|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 非流动资产毁损报废损失 | 288,388.15          | 187,340.31          | 288,388.15          |
| 诉讼支出        |                     | 1,879,644.55        |                     |
| 对外捐赠        |                     | 8,000.00            |                     |
| 非常损失        | 167,812.70          | 4,000.00            | 167,812.70          |
| 罚款及滞纳金      | 275,497.83          | 372,270.64          | 275,497.83          |
| 其他          | 958,754.13          | 5,904,708.99        | 958,754.13          |
| <b>合 计</b>  | <b>1,690,452.81</b> | <b>8,355,964.49</b> | <b>1,690,452.81</b> |

55、所得税费用

(1) 所得税费用明细

| 项 目              | 本期发生额                 | 上期发生额                |
|------------------|-----------------------|----------------------|
| 按税法及相关规定计算的当期所得税 | -908,207,367.74       | 50,805,402.42        |
| 递延所得税费用          | 1,025,226,195.94      | 42,525,748.58        |
| <b>合 计</b>       | <b>117,018,828.20</b> | <b>93,331,151.00</b> |

(2) 所得税费用与利润总额的关系

| 项 目                                  | 本期发生额          | 上期发生额             |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|
| 利润总额                                 | 121,712,175.86 | -1,193,812,573.11 |
| 按法定（或适用）税率计算的所得税费用                   | 30,428,043.97  | -298,453,143.28   |
| 某些子公司适用不同税率的影响                       | -1,850,420.90  | -2,791,596.78     |
| 对以前期间当期所得税的调整                        | 3,136,963.45   | 6,201,413.84      |
| 无须纳税的收入（以“-”填列）                      | -232,676.44    | -46,055,877.50    |
| 不可抵扣的成本、费用和损失                        | 1,121,121.88   | 7,307,580.46      |
| 利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列） | -13,193,080.98 | -11,535,731.39    |
| 未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响               | 98,335,240.56  | 439,996,457.76    |
| 研究开发费加成扣除的纳税影响（以“-”填列）               | -726,363.34    | -1,337,952.11     |
| 所得税费用                                | 117,018,828.20 | 93,331,151.00     |

56、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目                  | 本期发生额                 | 上期发生额                 |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 收取的大额往来款项            | 48,515,441.84         | 278,508,648.94        |
| 收取的利息收入              | 13,703,905.69         | 40,033,974.92         |
| 收到的各类押金、保证金、各种专项基金净额 | 103,036,361.31        | 102,896,047.58        |
| 收到的政府补助              | 8,111,343.93          | 3,059,786.92          |
| 收到的其他零星款项            | 70,773,513.68         | 45,871,591.13         |
| 本期减少受限资金             | 2,650,478.47          | 12,490,938.87         |
| <b>合 计</b>           | <b>246,791,044.92</b> | <b>482,860,988.36</b> |

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

| 项 目               | 本期发生额                 | 上期发生额                 |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| 付现管理费用            | 31,516,679.61         | 39,111,851.22         |
| 付现销售费用            | 66,056,697.44         | 18,208,447.58         |
| 支付的水电费等各类代收代付款项净额 | 95,117,668.76         | 170,693,541.68        |
| 支付的其他零星款项         | 171,117,809.25        | 130,134,090.94        |
| 本期新增受限资金          | 683,533.00            | 3,570,155.21          |
| <b>合 计</b>        | <b>364,492,388.06</b> | <b>361,718,086.63</b> |

(3) 收到的重要的投资活动有关的现金

| 项 目                       | 本期发生额                 | 上期发生额                |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 65,095,861.85         | 55,903,425.50        |
| 收回定期存款                    | 57,412,000.00         |                      |
| <b>合 计</b>                | <b>122,507,861.85</b> | <b>55,903,425.50</b> |

(4) 支付的重要的投资活动有关的现金

| 项 目        | 本期发生额                 | 上期发生额                |
|------------|-----------------------|----------------------|
| 购买定期存款     | 74,132,898.98         | 57,412,000.00        |
| 购买基金       | 300,000,000.00        |                      |
| <b>合 计</b> | <b>374,132,898.98</b> | <b>57,412,000.00</b> |

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

| 项 目                     | 本期发生额                | 上期发生额                |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| 偿还租赁负债支付的金额             | 13,894,308.11        | 16,584,505.64        |
| 同一控制下企业合并合并方于合并日支付的现金对价 | 136,518.90           | 568,863.59           |
| 售后回租支付的金额               | 18,624,887.50        | 18,693,137.50        |
| 支付的其他零星款项               | 2,446,730.24         | 1,368,000.00         |
| <b>合 计</b>              | <b>35,102,444.75</b> | <b>37,214,506.73</b> |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（6）筹资活动产生的各项负债的变动情况

| 项 目        | 期初余额                    | 现金变动                    |                         | 非现金变动                 |        |                      | 期末余额                    |
|------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|--------|----------------------|-------------------------|
|            |                         | 现金流入                    | 现金流出                    | 计提的利息                 | 公允价值变动 | 其他                   |                         |
| 短期借款及长期借款  | 5,443,739,963.34        | 4,529,513,359.21        | 2,231,788,398.65        | 240,471,254.09        |        |                      | 7,981,936,177.99        |
| 租赁负债       | 19,131,875.12           |                         | 13,894,308.11           | 1,219,419.14          |        | 17,043,932.25        | 23,500,918.40           |
| 应付债券       |                         | 548,981,500.00          | 794,000.00              | 1,103,317.25          |        |                      | 549,290,817.25          |
| 长期应付款      | 400,149,550.00          |                         | 18,624,887.50           | 18,346,315.28         |        |                      | 399,870,977.78          |
| <b>合 计</b> | <b>5,863,021,388.46</b> | <b>5,078,494,859.21</b> | <b>2,265,101,594.26</b> | <b>261,140,305.76</b> |        | <b>17,043,932.25</b> | <b>8,954,598,891.42</b> |

57、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

| 补充资料                             | 本期发生额             | 上期发生额             |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>        |                   |                   |
| 净利润                              | 4,693,347.66      | -1,287,143,724.11 |
| 加：资产减值损失                         | 5,007,842.82      | 1,036,113,360.07  |
| 信用减值损失                           | 7,297,655.34      | 363,088,397.28    |
| 固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 42,321,897.41     | 51,987,250.80     |
| 使用权资产折旧                          | 12,985,495.03     | 13,691,114.95     |
| 无形资产摊销                           | 396,004.78        | 418,235.75        |
| 长期待摊费用摊销                         | 8,616,446.00      | 8,903,786.44      |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列） | -144,737.35       | -87,845.86        |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列）              | 279,637.81        | 187,580.31        |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列）              | -1,765,714.20     |                   |
| 财务费用（收益以“-”号填列）                  | 126,667,175.62    | 68,369,233.02     |
| 投资损失（收益以“-”号填列）                  | -930,705.77       | -185,619,483.06   |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）             | 1,019,483,198.12  | 44,287,863.94     |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）             | 1,872,137.48      | -1,762,115.35     |
| 存货的减少（增加以“-”号填列）                 | -256,518,426.29   | -495,134,772.53   |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）            | 26,062,914.30     | -79,181,787.39    |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）            | -3,082,393,830.39 | -962,115,268.78   |
| 其他                               |                   |                   |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | -2,086,069,661.63 | -1,423,998,174.52 |
| <b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>      |                   |                   |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 补充资料                    | 本期发生额            | 上期发生额             |
|-------------------------|------------------|-------------------|
| 债务转为资本                  |                  |                   |
| 一年内到期的可转换公司债券           |                  |                   |
| 新增使用权资产                 | 23,990,593.53    | 10,949,317.11     |
| <b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b> |                  |                   |
| 现金的期末余额                 | 2,042,045,384.98 | 1,610,799,884.30  |
| 减：现金的期初余额               | 1,610,799,884.30 | 2,733,139,135.12  |
| 加：现金等价物的期末余额            |                  |                   |
| 减：现金等价物的期初余额            |                  |                   |
| 现金及现金等价物净增加额            | 431,245,500.68   | -1,122,339,250.82 |

(2) 现金及现金等价物的构成

| 项 目                         | 期末余额             | 上年年末余额           |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| 一、现金                        | 2,042,045,384.98 | 1,610,799,884.30 |
| 其中：库存现金                     | 7,741.04         | 10,705.64        |
| 可随时用于支付的银行存款                | 2,040,335,431.84 | 1,610,628,980.11 |
| 可随时用于支付的其他货币资金              | 1,702,212.10     | 160,198.55       |
| 二、现金等价物                     |                  |                  |
| 其中：三个月内到期的债券投资              |                  |                  |
| 三、期末现金及现金等价物余额              | 2,042,045,384.98 | 1,610,799,884.30 |
| 其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物 |                  |                  |

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

| 项 目    | 期末余额          | 上年年末余额        | 不属于现金及现金等价物的理由 |
|--------|---------------|---------------|----------------|
| 银行存款   | 74,359,856.86 | 57,490,835.33 | 定期存款及利息        |
| 银行存款   | 3,662,969.00  | 3,972,494.30  | 冻结资金           |
| 其他货币资金 | 4,274,845.35  | 5,853,430.19  | 保证金及利息         |
| 合 计    | 82,297,671.21 | 67,316,759.82 |                |

58、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

| 项 目   | 期末外币余额            | 折算汇率      | 期末折算人民币余额     |
|-------|-------------------|-----------|---------------|
| 货币资金  |                   |           | 73,545,083.29 |
| 其中：美元 | 120,000.00        | 7.0288    | 843,456.00    |
| 越南盾   | 40,559,716,029.00 | 0.0002680 | 10,870,003.88 |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目   | 期末外币余额            | 折算汇率      | 期末折算人民币余额     |
|-------|-------------------|-----------|---------------|
| 港币    | 68,456,880.28     | 0.9032    | 61,831,623.41 |
| 应收账款  |                   |           | 4,536,229.01  |
| 其中：美元 |                   |           |               |
| 越南盾   | 16,926,227,486.00 | 0.0002680 | 4,536,229.01  |
| 港币    |                   |           |               |
| 预付账款  |                   |           | 35,326.36     |
| 其中：美元 |                   |           |               |
| 越南盾   | 30,539,568.00     | 0.0002680 | 8,184.60      |
| 港币    | 30,050.00         | 0.9032    | 27,141.76     |
| 其他应收款 |                   |           | 5,121,632.59  |
| 其中：美元 |                   |           |               |
| 越南盾   | 851,129,966.00    | 0.0002680 | 228,102.83    |
| 港币    | 5,417,871.35      | 0.9032    | 4,893,529.76  |
| 应付账款  |                   |           | 1,215,563.87  |
| 其中：美元 |                   |           |               |
| 越南盾   | 4,346,953,546.00  | 0.0002680 | 1,164,983.55  |
| 港币    | 56,000.00         | 0.9032    | 50,580.32     |
| 其他应付款 |                   |           | 5,268,205.47  |
| 其中：美元 |                   |           |               |
| 越南盾   | 4,249,024,141.00  | 0.0002680 | 1,138,738.47  |
| 港币    | 4,571,939.28      | 0.9032    | 4,129,467.00  |

(2) 境外经营实体

| 公司              | 境外主要经营地 | 记账本位币 | 记账本位币选择依据        |
|-----------------|---------|-------|------------------|
| 深业地产发展有限公司及其子公司 | 香港      | 港币    | 公司位于香港，主要使用港币结算  |
| 越南深国贸物业管理有限公司   | 越南      | 越南盾   | 公司位于越南，主要使用越南盾结算 |

59、租赁

(1) 作为承租人

| 项 目               | 本期发生额               |
|-------------------|---------------------|
| 短期租赁费用            | 4,092,451.87        |
| 低价值租赁费用           |                     |
| 未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额 |                     |
| <b>合 计</b>        | <b>4,092,451.87</b> |



本年度与与租赁相关的现金流出总额（包括已纳入租赁负债计量的部分、简化处理的短期租赁费用 and 低价值资产租赁费用的部分以及售后租回的部分）为 36,611,647.48 元。

涉及售后租回交易的情况

2023 年 12 月公司与永赢金融租赁有限公司签订售后回租合同，约定转让部分办公设备，回租期 48 个月，租赁期满后，公司在支付全部租金及租赁合同项下应付的所有款项，并支付名义货价后，永赢金融租赁有限公司将租赁物以届时现状出卖给公司。由于固定资产自始至终都没有转移给购买方，标的资产的所有权实质未发生转移，公司售后回租的交易目的是融资，所销售(租回)的资产，按照收入准则判断，控制权并没有发生转移，因此判断不属于销售，收款的款项作为负债进行账务处理。

(2) 作为出租人

经营租赁

① 租赁收入

| 项 目                      | 本期发生额          |
|--------------------------|----------------|
| 租赁收入                     | 179,189,706.94 |
| 其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入 |                |

② 资产负债表日后连续五个会计年度每年将收到的未折现租赁收款额，以及剩余年度将收到的未折现租赁收款额总额。

| 资产负债表日后 | 期末余额                  | 上年年末余额                |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| 第 1 年   | 131,345,799.05        | 110,941,561.06        |
| 第 2 年   | 92,600,290.28         | 77,676,433.74         |
| 第 3 年   | 63,579,624.06         | 56,801,516.42         |
| 第 4 年   | 42,681,268.05         | 37,483,824.97         |
| 第 5 年   | 30,994,695.92         | 24,132,445.44         |
| 5 年后    | 9,900,601.74          | 15,978,340.37         |
| 合 计     | <b>371,102,279.10</b> | <b>323,014,122.00</b> |

六、研发支出

1、研发支出

| 项 目   | 本期发生额               |       | 上期发生额               |       |
|-------|---------------------|-------|---------------------|-------|
|       | 费用化金额               | 资本化金额 | 费用化金额               | 资本化金额 |
| 人员费用  | 4,714,388.56        |       | 4,816,649.05        |       |
| 折旧摊销费 | 27,532.62           |       | 28,482.42           |       |
| 其他    | 100,501.10          |       | 506,676.97          |       |
| 合 计   | <b>4,842,422.28</b> |       | <b>5,351,808.44</b> |       |



## 七、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### （1）企业集团的构成

| 子公司名称              | 注册资本                  | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质      | 持股比例%  |        | 取得方式      |
|--------------------|-----------------------|-------|-----|-----------|--------|--------|-----------|
|                    |                       |       |     |           | 直接     | 间接     |           |
| 深圳市皇城地产有限公司        | 30,000,000.00         | 深圳市   | 深圳市 | 房地产开发经营   | 100.00 |        | 设立        |
| 深圳市物合产业投资发展有限公司    | 100,000,000.00        | 深圳市   | 深圳市 | 房地产租赁经营   | 100.00 |        | 设立        |
| 深圳市设施之家科技有限公司      | 15,453,000.00         | 深圳市   | 深圳市 | 软件和信息技术服务 |        | 35.00  | 非同一控制企业合并 |
| 北京设施之家科技有限公司       | 5,000,000.00          | 北京市   | 北京市 | 软件和信息技术服务 |        | 17.85  | 非同一控制企业合并 |
| 深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司 | 50,000,000.00         | 徐州市   | 徐州市 | 房地产开发经营   | 100.00 |        | 设立        |
| 东莞市国贸长盛房地产开发有限公司   | 20,000,000.00         | 东莞市   | 东莞市 | 房地产开发经营   | 100.00 |        | 设立        |
| 深物业扬州房地产开发有限公司     | 50,000,000.00         | 扬州市   | 扬州市 | 房地产开发经营   | 100.00 |        | 设立        |
| 深圳市国贸物业管理有限公司      | 20,000,000.00         | 深圳市   | 深圳市 | 物业管理      | 100.00 |        | 设立        |
| 深圳市国贸美生活服务有限公司     | 5,000,000.00          | 深圳市   | 深圳市 | 物业管理      |        | 100.00 | 设立        |
| 山东深国贸物业管理有限公司      | 5,000,000.00          | 济南市   | 济南市 | 物业管理      |        | 100.00 | 设立        |
| 重庆深国贸物业管理有限公司      | 5,000,000.00          | 重庆市   | 重庆市 | 物业管理      |        | 100.00 | 设立        |
| 重庆奥博电梯有限公司         | 5,000,000.00          | 重庆市   | 重庆市 | 建筑安装      |        | 100.00 | 设立        |
| 深圳市天阙电梯技术有限公司      | 5,000,000.00          | 深圳市   | 深圳市 | 建筑安装      |        | 100.00 | 设立        |
| 深圳市国管机电设备有限公司      | 1,200,000.00          | 深圳市   | 深圳市 | 建筑安装      |        | 100.00 | 设立        |
| 深圳市国贸餐饮有限公司        | 2,000,000.00          | 深圳市   | 深圳市 | 餐饮服务      |        | 100.00 | 设立        |
| 深圳市物业工程建设监理有限公司    | 3,000,000.00          | 深圳市   | 深圳市 | 工程监理服务    | 100.00 |        | 设立        |
| 深圳市深物业商业运营有限公司     | 40,000,000.00         | 深圳市   | 深圳市 | 房地产租赁经营   | 100.00 |        | 设立        |
| 深业地产发展有限公司         | 20,000,000.00<br>(港元) | 香港    | 香港  | 房地产租赁经营   | 100.00 |        | 设立        |
| 扬州瘦西湖景悦物业          | 10,000,000.00         | 扬州市   | 扬州市 | 物业管理      |        | 51.00  | 设立        |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 子公司名称                        | 注册资本          | 主要经<br>营地 | 注册地 | 业务性质        | 持股比例% |        | 取得方式          |
|------------------------------|---------------|-----------|-----|-------------|-------|--------|---------------|
|                              |               |           |     |             | 直接    | 间接     |               |
| 发展有限公司                       |               |           |     |             |       |        |               |
| 山东深国贸酒店管理<br>有限公司            | 3,000,000.00  | 济南市       | 济南市 | 物业管理        |       | 100.00 | 设立            |
| 深圳市深汕特别合作<br>区国贸物业发展有限<br>公司 | 5,000,000.00  | 深圳市       | 深圳市 | 房地产开<br>发经营 |       | 65.00  | 设立            |
| 深圳市国贸同乐物业<br>管理有限公司          | 2,000,000.00  | 深圳市       | 深圳市 | 物业管理        |       | 51.00  | 设立            |
| 深圳市荣耀房地产开<br>发有限公司           | 10,000,000.00 | 深圳市       | 深圳市 | 房地产租<br>赁经营 | 69.00 |        | 非同一控制<br>企业合并 |
| 深圳市国贸科技园服<br>务有限公司           | 30,000,000.00 | 深圳市       | 深圳市 | 房地产租<br>赁经营 |       | 100.00 | 同一控制企<br>业合并  |
| 深圳市国贸春天商业<br>管理有限公司          | 20,000,000.00 | 深圳市       | 深圳市 | 物业管理        |       | 100.00 | 同一控制企<br>业合并  |
| 深圳市鹏宏源实业发<br>展有限公司           | 8,000,000.00  | 深圳市       | 深圳市 | 物业管理        |       | 100.00 | 同一控制企<br>业合并  |
| 深圳市金海联物业管<br>理有限公司           | 3,000,000.00  | 深圳市       | 深圳市 | 物业管理        |       | 100.00 | 同一控制企<br>业合并  |
| 深圳市社会福利有限<br>公司              | 35,000,000.00 | 深圳市       | 深圳市 | 房地产租<br>赁经营 |       | 100.00 | 同一控制企<br>业合并  |
| 深圳市福源民物业管<br>理有限责任公司         | 10,000,000.00 | 深圳市       | 深圳市 | 绿化管理        |       | 100.00 | 同一控制企<br>业合并  |
| 深圳市梅隆实业发展<br>有限公司            | 5,000,000.00  | 深圳市       | 深圳市 | 物业管理        |       | 100.00 | 同一控制企<br>业合并  |
| 深圳市国贸深绿园林<br>有限公司            | 10,600,000.00 | 深圳市       | 深圳市 | 房地产租<br>赁经营 |       | 90.00  | 同一控制企<br>业合并  |
| 深圳市佳源物业管理<br>有限公司            | 1,000,000.00  | 深圳市       | 深圳市 | 建筑安装        |       | 54.00  | 同一控制企<br>业合并  |
| 深圳市和霖华建设管<br>理有限公司           | 3,000,000.00  | 深圳市       | 深圳市 | 房地产租<br>赁经营 |       | 90.00  | 同一控制企<br>业合并  |
| 深圳市康平实业有限<br>公司              | 1,000,000.00  | 深圳市       | 深圳市 | 房地产租<br>赁经营 |       | 90.00  | 同一控制企<br>业合并  |
| 深圳市体育服务有限<br>公司              | 3,300,000.00  | 深圳市       | 深圳市 | 房地产租<br>赁经营 |       | 100.00 | 同一控制企<br>业合并  |
| 深圳市教师之家培训<br>有限公司            | 1,660,000.00  | 深圳市       | 深圳市 | 房地产租<br>赁经营 |       | 100.00 | 同一控制企<br>业合并  |
| 深圳市教育实业有限<br>公司              | 4,985,610.22  | 深圳市       | 深圳市 | 房地产开<br>发经营 |       | 100.00 | 同一控制企<br>业合并  |
| 深圳市育发实业有限<br>公司              | 1,050,000.00  | 深圳市       | 深圳市 | 物业管理        |       | 80.95  | 同一控制企<br>业合并  |
| 深圳市深物业福源泰<br>发展有限公司          | 10,000,000.00 | 深圳市       | 深圳市 | 物业管理        |       | 100.00 | 设立            |
| 厦门深国贸产城智慧<br>服务有限公司          | 5,000,000.00  | 厦门市       | 厦门市 | 房地产开<br>发经营 |       | 51.00  | 设立            |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 子公司名称                | 注册资本               | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质        | 持股比例%  |        | 取得方式         |
|----------------------|--------------------|-------|-----|-------------|--------|--------|--------------|
|                      |                    |       |     |             | 直接     | 间接     |              |
| 越南深国贸物业管理<br>有限公司    | 200,000.00<br>(美元) | 越南    | 越南  | 房地产开<br>发经营 |        | 100.00 | 设立           |
| 深圳市深物业燕子湖<br>发展有限公司  | 10,000,000.00      | 深圳市   | 深圳市 | 房地产开<br>发经营 |        | 100.00 | 设立           |
| 深圳市光明物合置业<br>有限公司    | 50,000,000.00      | 深圳市   | 深圳市 | 物业管理        | 100.00 |        | 设立           |
| 东莞市物合置业有限<br>公司      | 50,000,000.00      | 东莞市   | 东莞市 | 建筑安装        | 100.00 |        | 设立           |
| 深圳市物业管理有限<br>公司      | 7,250,000.00       | 深圳市   | 深圳市 | 物业管理        |        | 100.00 | 同一控制企<br>业合并 |
| 深圳市深物电梯有限<br>公司      | 3,500,000.00       | 深圳市   | 深圳市 | 物业管理        |        | 100.00 | 同一控制企<br>业合并 |
| 深圳市深房物业清洁<br>有限公司    | 1,000,000.00       | 深圳市   | 深圳市 | 物业管理        |        | 100.00 | 同一控制企<br>业合并 |
| 深圳外贸物业管理有<br>限公司     | 5,000,000.00       | 深圳市   | 深圳市 | 物业管理        |        | 100.00 | 同一控制企<br>业合并 |
| 深圳市深福保物业发<br>展有限公司   | 15,000,000.00      | 深圳市   | 深圳市 | 建筑安装        |        | 100.00 | 同一控制企<br>业合并 |
| 深圳市福保城市资源<br>管理有限公司  | 5,000,000.00       | 深圳市   | 深圳市 | 物业管理        |        | 60.00  | 同一控制企<br>业合并 |
| 深圳市深福保水电市<br>政服务有限公司 | 10,000,000.00      | 深圳市   | 深圳市 | 房地产开<br>发经营 |        | 100.00 | 同一控制企<br>业合并 |
| 深圳市保税区保安服<br>务有限公司   | 2,000,000.00       | 深圳市   | 深圳市 | 房地产开<br>发经营 |        | 100.00 | 同一控制企<br>业合并 |
| 深圳市物合城市更新<br>有限公司    | 195,000,000.00     | 深圳市   | 深圳市 | 房地产租<br>赁经营 | 100.00 |        | 设立           |
| 扬州市物合置业有限<br>公司      | 50,000,000.00      | 扬州市   | 扬州市 | 物业管理        | 67.00  |        | 设立           |
| 深圳市同路物合投资<br>发展有限公司  | 10,000,000.00      | 深圳市   | 深圳市 | 房地产开<br>发经营 |        | 100.00 | 设立           |
| 深圳市国贸产业空间<br>服务有限公司  | 2,800,000.00       | 深圳市   | 深圳市 | 房地产租<br>赁经营 |        | 55.00  | 设立           |

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

2021 年 5 月，公司之子公司深圳市物合产业投资发展有限公司（简称“物合公司”）通过收购股权及定向增资的方式取得深圳市设施之家科技有限公司（简称“设施之家”）35%的股权。同时根据物合公司与原股东签订的股权收购合作框架协议，交易完成之日起，原股东将其合计持有或实际控制的设施之家中的股权中 16%的表决权无条件授予物合公司享有并行使。该表决权的授予不具有前提条件，合同中未对表决权的期限做约定。

持有其他主体半数或以下表决权但仍控制该主体依据：

公司间接持有北京设施之家科技有限公司 17.85%的股权，持股比例虽然未超过 50.00%，但拥有实质控制权，原因系北京设施之家科技有限公司系深圳市设施之家科技有限公司



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

的子公司，深圳市设施之家科技有限公司持有其 51% 的股权，因此公司控制北京设施之家科技有限公司。

(2) 重要的非全资子公司

| 子公司名称          | 少数股东持股比例% | 本期归属于少数股东的损益   | 本期向少数股东宣告分派的股利 | 期末少数股东权益余额      |
|----------------|-----------|----------------|----------------|-----------------|
| 深圳市荣耀房地产开发有限公司 | 31.00     | -31,294,351.14 |                | -170,466,250.94 |
| 扬州市物合置业有限公司    | 33.00     | -692,222.96    |                | -40,455,251.52  |

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

| 子公司名称          | 期末余额             |               |                  |                  |                |                  |
|----------------|------------------|---------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
|                | 流动资产             | 非流动资产         | 资产合计             | 流动负债             | 非流动负债          | 负债合计             |
| 深圳市荣耀房地产开发有限公司 | 7,296,881,676.92 | 90,323,283.90 | 7,387,204,960.82 | 7,936,333,402.25 | 762,466.47     | 7,937,095,868.72 |
| 扬州市物合置业有限公司    | 1,635,161,182.59 | 215,155.85    | 1,635,376,338.44 | 1,511,198,139.38 | 246,769,870.34 | 1,757,968,009.72 |

续（1）：

| 子公司名称          | 上年年末余额           |                |                  |                  |                  |                  |
|----------------|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                | 流动资产             | 非流动资产          | 资产合计             | 流动负债             | 非流动负债            | 负债合计             |
| 深圳市荣耀房地产开发有限公司 | 6,725,051,372.49 | 140,217,499.61 | 6,865,268,872.10 | 3,821,045,512.12 | 3,493,164,972.23 | 7,314,210,484.35 |
| 扬州市物合置业有限公司    | 1,429,178,920.12 | 673,371.49     | 1,429,852,291.61 | 1,311,427,424.41 | 238,918,893.14   | 1,550,346,317.55 |

续（2）：

| 子公司名称          | 营业收入 | 本期发生额           |                 |                  | 经营活动现金流量 | 上期发生额           |                 |                 |
|----------------|------|-----------------|-----------------|------------------|----------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                |      | 净利润             | 综合收益总额          | 营业收入             |          | 净利润             | 综合收益总额          | 经营活动现金流量        |
| 深圳市荣耀房地产开发有限公司 |      | -100,949,295.65 | -100,949,295.65 | 3,336,247,191.84 |          | -425,822,985.60 | -425,822,985.60 | -231,418,503.15 |
| 扬州市物合置业有限公司    |      | -2,097,645.34   | -2,097,645.34   | -64,620,767.91   |          | -135,982,753.53 | -135,982,753.53 | -294,336,494.28 |

2、其他原因导致的合并范围的变动

(1) 本年减少的公司名单如下：



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 公司名称     | 报告期内减少子公司的使用时间和方式      |
|----------|------------------------|
| 汇恒发展有限公司 | 2025 年 4 月 3 日完成公司注销登记 |

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

| 合营企业或联营企业名称      | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) |       | 对合营企业或联营企业投资的会计处理方法 |
|------------------|-------|-----|------|---------|-------|---------------------|
|                  |       |     |      | 直接      | 间接    |                     |
| 一、合营企业           |       |     |      |         |       |                     |
| 深圳物业吉发仓储有限公司     | 深圳市   | 深圳市 | 仓储服务 | 25.00   | 25.00 | 权益法核算               |
| 深圳天安国际大厦物业管理有限公司 | 深圳市   | 深圳市 | 物业管理 | 50.00   |       | 权益法核算               |
| 二、联营企业           |       |     |      |         |       |                     |
| 中建科工集团智慧停车科技有限公司 | 深圳市   | 深圳市 | 商业服务 | 10.00   |       | 权益法核算               |

2022 年 12 月，公司以通过公开摘牌的方式，出资 27,352,941.18 元人民币认购中建科工集团智慧停车科技有限公司 11,764,705.88 元的出资额（占标的公司增资后注册资本的 10%），投资完成后，公司在中建科工董事会中委派 1 名董事，因此虽公司对中建科工的持股比例少于 20%，但对其具有重大影响。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

| 项 目           | 深圳物业吉发仓储有限公司          |                       | 深圳天安国际大厦物业管理有限公司     |                      |
|---------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
|               | 期末余额                  | 上年年末余额                | 期末余额                 | 上年年末余额               |
| 流动资产          | 489,921,347.59        | 611,947,126.30        | 56,331,457.00        | 57,343,010.43        |
| 其中：现金和现金等价物   | 91,412,909.55         | 214,143,035.38        | 28,913,566.97        | 36,335,565.40        |
| 非流动资产         | 11,838.69             | 284,847.56            | 31,676.49            | 44,161.33            |
| <b>资产合计</b>   | <b>489,933,186.28</b> | <b>612,231,973.86</b> | <b>56,363,133.49</b> | <b>57,387,171.76</b> |
| 流动负债          | 25,039,956.54         | 147,518,773.45        | 30,130,956.02        | 29,195,202.15        |
| 非流动负债         |                       |                       | 16,853,016.59        | 16,713,827.17        |
| <b>负债合计</b>   | <b>25,039,956.54</b>  | <b>147,518,773.45</b> | <b>46,983,972.61</b> | <b>45,909,029.32</b> |
| 净资产           | 464,893,229.74        | 464,713,200.41        | 9,379,160.88         | 11,478,142.44        |
| 其中：少数股东权益     |                       |                       |                      |                      |
| 归属于母公司的所有者权益  | 464,893,229.74        | 464,713,200.41        | 9,379,160.88         | 11,478,142.44        |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 232,446,614.87        | 232,356,600.21        | 4,689,580.44         | 5,739,071.22         |
| 调整事项          |                       |                       |                      |                      |
| 其中：商誉         |                       |                       |                      |                      |
| 未实现内部交易损益     |                       |                       |                      |                      |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目              | 深圳物业吉发仓储有限公司   |                | 深圳天安国际大厦物业管理有限公司 |              |
|------------------|----------------|----------------|------------------|--------------|
|                  | 期末余额           | 上年年末余额         | 期末余额             | 上年年末余额       |
| 减值准备             |                |                |                  |              |
| 其他               |                |                |                  |              |
| 对合营企业权益投资的账面价值   | 232,446,615.63 | 232,356,600.97 | 4,689,580.45     | 5,739,071.23 |
| 存在公开报价的权益投资的公允价值 |                |                |                  |              |

续：

| 项 目              | 深圳物业吉发仓储有限公司 |                | 深圳天安国际大厦物业管理有限公司 |               |
|------------------|--------------|----------------|------------------|---------------|
|                  | 本期发生额        | 上期发生额          | 本期发生额            | 上期发生额         |
| 营业收入             | 9,544,127.63 | 4,795,838.23   | 12,281,629.12    | 11,355,950.99 |
| 财务费用             | -73,491.22   | -50,468.13     | -1,062,195.08    | -430,563.58   |
| 所得税费用            | 7,664,619.18 | 122,861,946.86 |                  |               |
| 净利润              | 180,029.33   | 368,581,564.93 | -2,098,981.56    | -2,623,732.21 |
| 终止经营的净利润         |              |                |                  |               |
| 其他综合收益           |              |                |                  |               |
| 综合收益总额           | 180,029.33   | 368,581,564.93 | -2,098,981.56    | -2,623,732.21 |
| 企业本期收到的来自合营企业的股利 |              |                |                  |               |

(3) 重要联营企业的主要财务信息

| 项 目           | 中建科工集团智慧停车科技有限公司      |                       |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
|               | 期末余额                  | 上年年末余额                |
| 流动资产          | 283,525,967.43        | 292,106,487.07        |
| 非流动资产         | 298,963,156.58        | 88,143,320.13         |
| <b>资产合计</b>   | <b>582,489,124.01</b> | <b>380,249,807.20</b> |
| 流动负债          | 297,287,838.30        | 173,994,765.30        |
| 非流动负债         | 72,191,241.06         | 20,359,252.41         |
| <b>负债合计</b>   | <b>369,479,079.36</b> | <b>194,354,017.71</b> |
| 净资产           | 213,010,044.65        | 185,895,789.49        |
| 其中：少数股东权益     |                       |                       |
| 归属于母公司的所有者权益  | 213,010,044.65        | 185,895,789.49        |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 21,301,004.47         | 18,589,578.95         |
| 调整事项          |                       |                       |
| 其中：商誉         |                       |                       |
| 未实现内部交易损益     |                       |                       |
| 减值准备          |                       |                       |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目              | 中建科工集团智慧停车科技有限公司 |               |
|------------------|------------------|---------------|
|                  | 期末余额             | 上年年末余额        |
| 其他               | 10,565,376.84    | 11,502,554.37 |
| 对联营企业权益投资的账面价值   | 31,866,381.31    | 30,092,133.32 |
| 存在公开报价的权益投资的公允价值 |                  |               |

续：

| 项 目              | 中建科工集团智慧停车科技有限公司 |                |
|------------------|------------------|----------------|
|                  | 本期发生额            | 上期发生额          |
| 营业收入             | 335,646,878.39   | 260,448,745.66 |
| 净利润              | 18,901,818.83    | 12,445,936.25  |
| 终止经营的净利润         |                  |                |
| 其他综合收益           |                  |                |
| 综合收益总额           | 18,901,818.83    | 12,445,936.25  |
| 企业本期收到的来自联营企业的股利 | 115,933.90       | 93,455.02      |

## 八、政府补助

### 1、采用总额法计入当期损益的政府补助情况

| 种 类         | 上期计入损益的金额           | 本期计入损益的金额            | 计入损益的列报项目 |
|-------------|---------------------|----------------------|-----------|
| 与收益相关的政府补助： |                     |                      |           |
| 健康谷产业项目扶持   |                     | 10,000,000.00        | 其他收益      |
| 生活垃圾分类激励补助金 | 410,000.00          | 473,929.08           | 其他收益      |
| 稳岗补助        | 443,052.32          | 429,191.10           | 其他收益      |
| 高新补助        | 212,878.00          | 326,949.04           | 其他收益      |
| 创建文明小区经费    |                     | 290,253.10           | 其他收益      |
| 其他补助        | 1,394,793.31        | 1,715,352.26         | 其他收益      |
| 购岗补助        | 90,438.29           | 67,937.20            | 其他收益      |
| 防疫补贴        | 70,000.00           | 58,324.22            | 其他收益      |
| 深圳市标准领域专项资金 | 360,000.00          |                      | 其他收益      |
| 服务业专项引导资金奖补 | 78,625.00           |                      | 其他收益      |
| <b>合 计</b>  | <b>3,059,786.92</b> | <b>13,361,936.00</b> |           |

## 九、金融工具风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、其他权益工具投资、应付账款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、租赁负债及长期应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。



本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

## 1、风险管理目标和政策

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括汇率风险、利率风险和商品价格风险）。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

### （1）信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收账款和其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估，并在适当时购买信用担保保险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，欠款金额前五大公司的应收账款占本公司应收账款总额的 36.69%（2024 年：49.49%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 86.79%（2024 年：86.94%）。

### （2）流动性风险



流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。

期末，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：万元）：

| 项 目                | 期末余额              |                   |                 | 合 计                 |
|--------------------|-------------------|-------------------|-----------------|---------------------|
|                    | 一年以内              | 一年至三年以内           | 三年以上            |                     |
| 金融负债：              |                   |                   |                 |                     |
| 短期借款及长期借款          | 92,034.54         | 351,081.68        | 3,124.73        | 446,240.95          |
| 应付账款               | 87,564.30         |                   |                 | 87,564.30           |
| 其他应付款              | 118,928.51        |                   | 1,220.27        | 120,148.78          |
| 一年内到期的非流动负债        | 386,523.53        |                   |                 | 386,523.53          |
| 其他流动负债（不含递延收益）     | 5,888.61          |                   |                 | 5,888.61            |
| 应付债券               |                   | 54,823.67         |                 | 54,823.67           |
| 租赁负债               |                   | 1,269.78          | 538.98          | 1,808.76            |
| 长期应付款              |                   | 39,947.10         |                 | 39,947.10           |
| <b>金融负债和或有负债合计</b> | <b>690,939.49</b> | <b>447,122.23</b> | <b>4,883.98</b> | <b>1,142,945.70</b> |

上年年末，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：万元）：

| 项 目                | 上年年末余额            |                   |                  | 合 计               |
|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                    | 一年以内              | 一年至三年以内           | 三年以上             |                   |
| 金融负债：              |                   |                   |                  |                   |
| 短期借款及长期借款          | 18,241.68         | 459,942.67        | 34,740.89        | 512,925.24        |
| 应付账款               | 104,309.23        |                   |                  | 104,309.23        |
| 其他应付款              | 121,914.87        |                   | 1,220.27         | 123,135.14        |
| 一年内到期的非流动负债        | 50,868.12         |                   |                  | 50,868.12         |
| 其他流动负债（不含递延收益）     | 2,318.63          |                   |                  | 2,318.63          |
| 租赁负债               |                   | 1,373.57          | 941.53           | 2,315.10          |
| 长期应付款              | 1,822.49          | 44,368.28         |                  | 46,190.77         |
| <b>金融负债和或有负债合计</b> | <b>299,475.02</b> | <b>505,684.52</b> | <b>36,902.69</b> | <b>842,062.23</b> |



上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

### （3）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

#### 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于银行借款。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息费用，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：万元）：

| 项 目        | 本期数               | 上期数               |
|------------|-------------------|-------------------|
| 固定利率金融工具   |                   |                   |
| 金融负债       |                   |                   |
| 其中：短期借款    | 44,945.82         | 19,016.55         |
| 一年内到期的长期借款 | 385,088.31        | 49,825.99         |
| 长期借款       | 368,159.49        | 475,531.46        |
| <b>合 计</b> | <b>798,193.62</b> | <b>544,374.00</b> |

期末，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 25 个基点，而其他因素保持不变，本公司的净利润及股东权益将减少或增加约 23.13 万元（上年年末：12.63 万元）。

对于资产负债表日持有的、使本公司面临公允价值利率风险的金融工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是假设在资产负债表日利率发生变动，按照新利率对上述金融工具进行重新计量后的影响。对于资产负债表日持有的、使本公司面临现金流量利率风险的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。上一年度的分析基于同样的假设和方法。

#### 汇率风险



汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为港元、越南盾和美元）依然存在外汇风险。

期末，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下（单位：人民币万元）：

| 项 目        | 外币负债          |               | 外币资产            |                 |
|------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
|            | 期末余额          | 上年年末余额        | 期末余额            | 上年年末余额          |
| 港币         | 418.00        | 387.01        | 6,675.23        | 6,640.79        |
| 越南盾        | 230.37        | 283.75        | 1,564.25        | 1,390.38        |
| 美元         |               |               | 84.35           | 86.26           |
| <b>合 计</b> | <b>648.37</b> | <b>670.76</b> | <b>8,323.83</b> | <b>8,117.43</b> |

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避汇率风险。但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

期末，对于本公司以外币计价的货币资金，假设人民币对外币（主要为对港币、越南盾和美元）升值或贬值 10%，而其他因素保持不变，则会导致本公司股东权益及净利润均增加或减少约 575.66 万元（上年年末：约 701.12 万元）。

## 2、资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。期末，本公司的资产负债率为 79.04%（上年年末：78.88%）。

## 十、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。



第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

（1）以公允价值计量的项目和金额

期末，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

| 项 目            | 第一层次公允<br>价值计量 | 第二层次公允<br>价值计量 | 第三层次公允<br>价值计量 | 合计             |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 一、持续的公允价值计量    |                |                |                |                |
| （一）交易性金融资产     |                | 301,765,714.20 |                | 301,765,714.20 |
| （二）其他权益工具投资    | 567,317.70     |                |                | 567,317.70     |
| 持续以公允价值计量的资产总额 | 567,317.70     | 301,765,714.20 |                | 302,333,031.90 |

本年度，本公司的金融资产及金融负债的公允价值计量未发生第一层次和第二层次之间的转换，亦无转入或转出第三层次的情况。

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

（2）不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、长期应付款、应付债券、长期借款等。

## 十一、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

| 母公司名称       | 注册地 | 业务性质       | 注册资本<br>(万元)     | 母公司对本公司<br>持股比例% | 母公司对本公司<br>表决权比例% |
|-------------|-----|------------|------------------|------------------|-------------------|
| 深圳市投资控股有限公司 | 深圳市 | 国有资产<br>管理 | 有限责任公司<br>(国有独资) | 57.25            | 57.25             |

本公司的母公司情况：

（1）本公司的母公司是深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”），系 2004 年 10 月在原深圳市三家国有资产经营管理公司基础上组建新设的国有资本投资公司，主要职能是根据深圳市国资委授权对部分市属国有企业进行管理；深圳市人民政府国有资产监督管理委员会作为政府组成部门，代表深圳市政府对深圳投资控股有限公司实施管理。

（2）2021 年，公司控股股东深投控将其持有的本公司 38,037,890 股无限售流通 A 股普通股（占公司总股本 6.382%），无偿划转给深圳市国有股权经营管理有限公司以充实社保



基金。深圳市国有股权经营管理有限公司为深投控为履行对划转的国有股权实施专户管理而新设的全资子公司。本次无偿划转过户登记完成后，深投控持有本公司 301,414,637 股股份，占本公司总股本的 50.575%，深圳市国有股权经营管理有限公司持有本公司 38,037,890 股股份，占本公司总股本的 6.382%。

（3）2024 年，公司股东深圳市免税商品企业有限公司将其持有的本公司 1,730,300 股有限售条件股份（占公司总股本 0.29%），无偿划转给控股股东深投控。本次无偿划转过户登记完成后，深投控及其一致行动人所持有公司股份数由 339,452,527 股（占公司总股本的 56.957%）增加至 341,182,827 股（占公司总股本的 57.247%）。

本公司最终控制方是：深圳市人民政府国有资产监督管理委员会

## 2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注七、1。

## 3、本公司的合营企业和联营企业情况

重要的合营和联营企业情况详见附注七、3。

## 4、本公司的其他关联方情况

| 关联方名称              | 与本公司关系              |
|--------------------|---------------------|
| 深圳市心海控股有限公司        | 子公司荣耀地产少数股东心海荣耀的母公司 |
| 深圳市心海荣耀房地产开发有限公司   | 子公司荣耀地产少数股东         |
| 扬州旅发置业有限公司         | 子公司扬州物合少数股东         |
| 深圳市前海高端信息服务有限公司    | 子公司荣耀地产少数股东的关联方     |
| 深圳天安国际大厦物业管理有限公司   | 本公司之合营企业            |
| 深圳物业吉发仓储有限公司       | 本公司之合营企业            |
| 深圳物方陶瓷工业有限公司       | 本公司之联营企业            |
| 成都樽熙置地有限公司         | 母公司的孙公司             |
| 东莞市深投控投资发展有限公司     | 母公司的孙公司             |
| 广东建邦集团（惠阳）实业有限公司   | 母公司的孙公司             |
| 国任财产保险股份有限公司       | 母公司的子公司             |
| 河北深保商业管理有限公司       | 母公司的孙公司             |
| 河北深保投资发展有限公司       | 母公司的孙公司             |
| 鲲鹏产业源头创新中心（深圳）有限公司 | 母公司的全资孙公司           |
| 汕头市华峰房地产开发有限公司     | 母公司的孙公司             |
| 汕头市华林房产开发有限公司      | 母公司的孙公司             |
| 深圳创科发展有限公司         | 母公司的孙公司             |
| 深圳担保集团有限公司         | 母公司的子公司             |
| 深圳高新区开发建设有限公司      | 母公司的全资孙公司           |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 关联方名称                      | 与本公司关系    |
|----------------------------|-----------|
| 深圳海燕大酒店有限公司                | 母公司的孙公司   |
| 深圳会展中心管理有限责任公司             | 母公司的全资子公司 |
| 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司        | 母公司的子公司   |
| 深圳千里马国际猎聘科技集团有限公司          | 母公司的全资孙公司 |
| 深圳轻工业品进出口有限公司              | 母公司的全资孙公司 |
| 深圳清华大学研究院                  | 母公司的子公司   |
| 深圳全程物流服务有限公司               | 母公司的孙公司   |
| 深圳深港科创园区运营发展有限公司           | 母公司的孙公司   |
| 深圳深港科技创新合作区发展有限公司          | 母公司的子公司   |
| 深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司       | 母公司的全资子公司 |
| 深圳市宝实置业有限公司                | 母公司的孙公司   |
| 深圳市保安服务有限公司                | 母公司的子公司   |
| 深圳市保税区生活服务有限公司             | 母公司的孙公司   |
| 深圳市滨江实业有限公司                | 母公司的孙公司   |
| 深圳市城龙房地产开发有限公司             | 母公司的孙公司   |
| 深圳市城市建设开发（集团）有限公司          | 母公司的子公司   |
| 深圳市大工业区（深圳出口加工区）开发管理集团有限公司 | 母公司的全资孙公司 |
| 深圳市法治培训中心有限公司              | 母公司的全资孙公司 |
| 深圳市福保园区运营有限公司              | 母公司的全资孙公司 |
| 深圳市高新区投资发展集团有限公司           | 母公司的子公司   |
| 深圳市国汇大酒店有限公司               | 母公司的孙公司   |
| 深圳市环保科技集团股份有限公司            | 母公司的子公司   |
| 深圳市环境工程科学技术中心有限公司          | 母公司的孙公司   |
| 深圳市建筑设计研究总院有限公司            | 母公司的全资子公司 |
| 深圳市交通场站建设发展有限公司            | 母公司的全资孙公司 |
| 深圳市力合教育有限公司                | 母公司的孙公司   |
| 深圳市南方认证有限公司                | 母公司的孙公司   |
| 深圳市深担增信融资担保有限公司            | 母公司的孙公司   |
| 深圳市深房传麒房地产开发有限公司           | 母公司的孙公司   |
| 深圳市深房集团龙岗开发有限公司            | 母公司的孙公司   |
| 深圳市深福保（集团）天津实业发展有限公司       | 母公司的全资孙公司 |
| 深圳市深福保（集团）天津投资开发有限公司       | 母公司的全资孙公司 |
| 深圳市深福保（集团）有限公司             | 母公司的全资子公司 |
| 深圳市深福保东部投资开发有限公司           | 母公司的全资孙公司 |
| 深圳市深投物业发展有限公司              | 母公司的全资子公司 |
| 深圳市深越联合投资有限公司              | 母公司的全资孙公司 |



| 关联方名称                   | 与本公司关系    |
|-------------------------|-----------|
| 深圳市水务规划设计院股份有限公司        | 母公司的子公司   |
| 深圳市特发口岸服务有限公司           | 母公司的孙公司   |
| 深圳市特区文学杂志社有限公司          | 母公司的全资孙公司 |
| 深圳市体育产业集团有限公司           | 母公司的全资子公司 |
| 深圳市体育风尚文体发展有限公司         | 母公司的全资孙公司 |
| 深圳市体育中心运营管理有限公司         | 母公司的全资子公司 |
| 深圳市天俊生物技术发展有限公司         | 母公司的孙公司   |
| 深圳市万乘物流有限公司             | 母公司的孙公司   |
| 深圳市网羽中心运营管理有限公司         | 母公司的全资孙公司 |
| 深圳市文化企业发展有限公司           | 母公司的全资孙公司 |
| 深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万丽酒店分公司 | 母公司的全资孙公司 |
| 深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万怡酒店分公司 | 母公司的全资孙公司 |
| 深圳市兴业运输有限公司             | 母公司的孙公司   |
| 深圳市怡通数科创新发展有限公司         | 母公司的孙公司   |
| 深圳市怡亚通深度供应链管理有限公司       | 母公司的孙公司   |
| 深圳天俊实业股份有限公司            | 母公司的孙公司   |
| 深圳天俊投资发展有限公司            | 母公司的全资孙公司 |
| 深圳土畜产茶叶进出口有限公司          | 母公司的全资孙公司 |
| 深圳湾（保定）创新发展有限公司         | 母公司的全资孙公司 |
| 深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司       | 母公司的孙公司   |
| 深圳湾科技发展有限公司             | 母公司的全资子公司 |
| 深圳湾区城市建设发展有限公司          | 母公司的全资子公司 |
| 深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司       | 母公司的全资子公司 |
| 深圳银湖会议中心（酒店）有限公司        | 母公司的全资孙公司 |
| 深圳英飞拓科技股份有限公司           | 母公司的子公司   |
| 深圳英飞拓仁用信息有限公司           | 母公司的全资孙公司 |
| 香港海鹏发展有限公司              | 母公司的全资孙公司 |
| 深圳市海天大厦物业发展有限公司         | 母公司的全资孙公司 |
| 中国深圳对外贸易（集团）有限公司        | 母公司的全资子公司 |
| 深圳市投资大厦宾馆有限公司           | 母公司的全资孙公司 |
| 深圳市城建明园实业有限公司           | 母公司的全资孙公司 |
| 董事、经理、财务总监及董事会秘书        | 关键管理人员    |

## 5、关联交易情况

### （1）关联采购与销售情况



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

① 采购商品、接受劳务

| 关联方                   | 关联交易内容   | 本期发生额         | 上期发生额         |
|-----------------------|----------|---------------|---------------|
| 深圳湾科技发展有限公司           | 管理服务费    | 65,019,674.57 | 62,382,807.01 |
| 深圳市国汇大酒店有限公司          | 物业服务费    | 4,445,618.29  |               |
| 深圳市建筑设计研究总院有限公司       | 项目建筑设计服务 | 2,928,196.42  | 4,207,808.07  |
| 国任财产保险股份有限公司          | 保险费      | 2,665,639.27  | 2,647,109.23  |
| 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司   | 管理服务费    | 4,454,395.00  | 4,494,794.36  |
| 深圳市深福保（集团）有限公司        | 餐饮服务     | 611,516.00    | 541,145.00    |
| 深圳市力合教育有限公司           | 培训费      | 360,205.57    |               |
| 深圳市特发口岸服务有限公司         | 物业服务费    | 260,946.17    | 276,742.05    |
| 深圳市保安服务有限公司           | 物业服务费    | 198,000.00    |               |
| 深圳天俊投资发展有限公司          | 绿植养护服务   | 183,808.09    | 52,638.20     |
| 深圳市法治培训中心有限公司         | 培训费      | 119,565.06    | 100,223.49    |
| 深圳土畜产茶叶进出口有限公司        | 活动费      | 59,325.00     |               |
| 深圳市水务规划设计院股份有限公司      | 咨询服务费    | 56,603.77     |               |
| 深圳市南方认证有限公司           | 认证费      | 42,452.83     |               |
| 深圳市怡亚通深度供应链管理有限公<br>司 | 餐饮服务     | 21,196.46     |               |
| 深圳市文化企业发展有限公司         | 活动费      | 21,138.94     | 74,964.34     |
| 深圳轻工业品进出口有限公司         | 餐饮服务     | 13,962.00     | 23,692.08     |
| 深圳英飞拓仁用信息有限公司         | 智能化工程款   | 11,100.00     |               |
| 深圳天俊实业股份有限公司          | 餐饮服务     | 9,312.00      |               |
| 深圳市天俊生物技术发展有限公司       | 绿植养护服务   | 2,592.45      | 75,068.65     |
| 深圳市深担增信融资担保有限公司       | 担保费      |               | 274,886.79    |
| 中国深圳对外贸易（集团）有限公司      | 管理服务费    |               | 101,850.10    |
| 深圳天俊实业股份有限公司          | 拆迁补偿款    |               | 70,296.23     |
| 深圳担保集团有限公司            | 担保费      |               | 56,133.53     |
| 深圳市怡通数科创新发展有限公司       | 餐饮服务     |               | 31,794.69     |

② 出售商品、提供劳务

| 关联方              | 关联交易内容 | 本期发生额         | 上期发生额         |
|------------------|--------|---------------|---------------|
| 深圳湾科技发展有限公司      | 物业服务费  | 76,239,227.65 | 77,800,192.88 |
| 深圳市体育中心运营管理有限公司  | 物业服务费  | 28,178,916.27 | 5,279,580.87  |
| 深圳深港科创园区运营发展有限公司 | 物业服务费  | 20,981,477.63 | 13,318,956.64 |
| 河北深保投资发展有限公司     | 物业服务费  | 19,474,052.06 | 11,892,865.89 |
| 深圳会展中心管理有限责任公司   | 物业服务费  | 13,330,166.12 | 12,406,466.64 |
| 深圳深港科技创新合作区发展有限公 | 物业服务费  | 10,070,896.13 | 2,710,293.10  |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 关联方                        | 关联交易内容 | 本期发生额        | 上期发生额         |
|----------------------------|--------|--------------|---------------|
| 司                          |        |              |               |
| 深圳市投资控股有限公司                | 物业服务费  | 7,911,174.24 | 7,242,745.72  |
| 深圳创科发展有限公司                 | 物业服务费  | 7,849,483.51 | 5,317,675.30  |
| 深圳市深福保（集团）天津投资开发有限公司       | 物业服务费  | 7,469,518.65 | 7,403,142.51  |
| 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司        | 物业服务费  | 7,196,064.40 | 3,717,334.17  |
| 深圳市环保科技集团股份有限公司            | 物业服务费  | 5,141,483.43 | 5,583,897.63  |
| 深圳市深越联合投资有限公司              | 物业服务费  | 4,785,796.84 | 3,656,843.68  |
| 深圳担保集团有限公司                 | 物业服务费  | 4,237,119.44 | 4,217,529.68  |
| 深圳市宝实置业有限公司                | 物业服务费  | 6,840,220.54 | 3,612,660.76  |
| 中国深圳对外贸易（集团）有限公司           | 物业服务费  | 3,261,063.09 | 3,053,234.14  |
| 深圳深港科技创新合作区发展有限公司          | 工程款    | 3,035,991.92 |               |
| 深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司          | 物业服务费  | 3,029,758.14 | 2,408,563.82  |
| 东莞市深投控投资发展有限公司             | 物业服务费  | 3,015,849.04 | 3,098,470.59  |
| 深圳市深福保（集团）有限公司             | 物业服务费  | 2,953,668.31 | 4,458,923.38  |
| 深圳全程物流服务有限公司               | 物业服务费  | 2,923,946.63 | 2,936,775.96  |
| 深圳高新区开发建设有限公司              | 物业服务费  | 2,606,207.12 | 2,521,098.97  |
| 河北深保投资发展有限公司               | 工程款    | 2,764,543.00 | 44,233,142.45 |
| 深圳清华大学研究院                  | 物业服务费  | 2,381,629.15 | 2,217,409.49  |
| 深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司       | 物业服务费  | 2,287,117.51 | 2,099,868.10  |
| 汕头市华峰房地产开发有限公司             | 物业服务费  | 2,279,947.53 | 2,249,598.90  |
| 深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司          | 物业服务费  | 2,252,056.95 |               |
| 成都樽熙置地有限公司                 | 物业服务费  | 1,865,053.26 | 3,480,160.55  |
| 深圳湾区城市建设发展有限公司             | 物业服务费  | 1,860,384.10 | 1,996,166.98  |
| 河北深保商业管理有限公司               | 物业服务费  | 1,657,323.45 |               |
| 深圳市城龙房地产开发有限公司             | 物业服务费  | 1,629,711.29 | 1,734,921.21  |
| 深圳市大工业区（深圳出口加工区）开发管理集团有限公司 | 物业服务费  | 1,628,878.28 | 664,132.17    |
| 深圳市深房传麒房地产开发有限公司           | 物业服务费  | 1,572,089.22 | 266,161.65    |
| 深圳市深福保（集团）天津实业发展有限公司       | 物业服务费  | 1,334,719.77 | 818,633.95    |
| 国任财产保险股份有限公司               | 物业服务费  | 1,292,668.37 | 325,538.86    |
| 深圳市大工业区（深圳出口加工区）开发管理集团有限公司 | 工程款    | 1,269,635.80 | -206,798.79   |
| 深圳湾（保定）创新发展有限公司            | 物业服务费  | 804,956.22   | 658,180.89    |
| 深圳市深福保东部投资开发有限公司           | 物业服务费  | 767,227.46   | 605,151.13    |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 关联方                     | 关联交易内容 | 本期发生额      | 上期发生额        |
|-------------------------|--------|------------|--------------|
| 深圳市深房传麒房地产开发有限公司        | 商业服务费  | 750,000.00 |              |
| 鲲鹏产业源头创新中心（深圳）有限公司      | 物业服务费  | 728,119.78 | 1,339,304.96 |
| 深圳市环境工程科学技术中心有限公司       | 物业服务费  | 566,875.99 |              |
| 深圳海燕大酒店有限公司             | 物业服务费  | 453,396.24 |              |
| 广东建邦集团（惠阳）实业有限公司        | 物业服务费  | 392,403.00 | 295,724.00   |
| 深圳市深房集团龙岗开发有限公司         | 物业服务费  | 366,311.14 | 382,009.37   |
| 深圳千里马国际猎聘科技集团有限公司       | 物业服务费  | 333,240.97 | 443,957.91   |
| 深圳市文化企业发展有限公司           | 物业服务费  | 323,718.87 | 372,727.92   |
| 深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万丽酒店分公司 | 物业服务费  | 283,018.87 | 283,018.87   |
| 深圳银湖会议中心（酒店）有限公司        | 工程款    | 233,119.27 | 337,614.68   |
| 深圳市城市建设开发（集团）有限公司       | 物业服务费  | 205,415.09 | 273,886.79   |
| 深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万怡酒店分公司 | 物业服务费  | 188,679.28 | 188,679.28   |
| 深圳市投资控股有限公司             | 监理服务费  | 155,660.38 |              |
| 深圳市海天大厦物业发展有限公司         | 物业服务费  | 148,563.88 |              |
| 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司     | 工程款    | 133,675.95 |              |
| 深圳市深福保（集团）有限公司          | 工程款    | 121,800.16 |              |
| 深圳市高新区投资发展集团有限公司        | 物业服务费  | 18,851.92  | 125,538.20   |
| 深圳市南方认证有限公司             | 物业服务费  | 74,213.21  | 74,269.81    |
| 深圳市福保园区运营有限公司           | 工程款    | 69,473.85  | 184,939.45   |
| 深投控下属企业                 | 餐饮服务   | 49,320.80  | 88,079.06    |
| 深圳银湖会议中心（酒店）有限公司        | 监理服务费  | 43,867.92  |              |
| 深圳市特区文学杂志社有限公司          | 物业服务费  | 34,256.64  | 51,384.96    |
| 深圳市兴业运输有限公司             | 物业服务费  | 33,027.52  | 27,522.94    |
| 深圳市深投物业发展有限公司           | 物业服务费  | 26,490.57  | 52,981.13    |
| 深圳市深福保东部投资开发有限公司        | 工程款    | 23,477.06  |              |
| 汕头市华林房产开发有限公司           | 物业服务费  | 18,794.39  | 35,320.76    |
| 深圳市体育产业集团有限公司           | 工程款    |            | 3,696,271.96 |
| 深圳市投资控股有限公司             | 工程款    | -12,137.73 | 3,667,431.09 |
| 深圳市体育产业集团有限公司           | 物业服务费  |            | 3,247,533.97 |
| 深圳市万乘物流有限公司             | 工程款    |            | 451,416.98   |
| 深圳市环保科技集团股份有限公司         | 监理服务费  |            | 141,509.43   |
| 深圳英飞拓智园科技有限公司           | 咨询服务费  |            | 101,581.14   |
| 深圳英飞拓科技股份有限公司           | 物业服务费  |            | 88,556.50    |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 关联方           | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额     |
|---------------|--------|-------|-----------|
| 深圳市福保园区运营有限公司 | 物业服务费  |       | 18,301.58 |

(2) 关联托管、承包情况

① 公司受托管理、承包

| 委托方/出包方名称      | 受托方/承包方名称         | 受托/承包资产类型 | 受托/承包起始日   | 受托/承包终止日    | 托管收益/承包收益定价依据 | 本期确认的托管收益/承包收益 |
|----------------|-------------------|-----------|------------|-------------|---------------|----------------|
| 深圳市深投物业发展有限公司  | 深圳市物业发展(集团)股份有限公司 | 投资性房地产    | 2019年11月6日 | 2026年12月31日 | 市场定价          | 66,718,852.02  |
| 深圳市深福保(集团)有限公司 | 深圳市保税区保安服务有限公司    | 房产        | 2025年1月1日  | 2025年12月31日 | 市场定价          | 766,857.32     |
| 深圳市深福保(集团)有限公司 | 深圳市深福保水电市政服务有限公司  | 房产        | 2025年1月1日  | 2025年12月31日 | 市场定价          | 896,553.36     |

(3) 关联租赁情况

① 公司承租

| 出租方名称               | 租赁资产种类 | 简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用 |              | 未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额 |       |
|---------------------|--------|------------------------|--------------|-------------------|-------|
|                     |        | 本期发生额                  | 上期发生额        | 本期发生额             | 上期发生额 |
| 深圳高新区开发建设有限公司       | 投资性房地产 | 110,171.40             | 57,415.65    |                   |       |
| 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 | 投资性房地产 | 239,714.28             | 237,999.96   |                   |       |
| 深圳海燕大酒店有限公司         | 投资性房地产 |                        | 38,243.62    |                   |       |
| 深圳市投资控股有限公司         | 投资性房地产 |                        | 247,497.25   |                   |       |
| 深圳湾科技发展有限公司         | 投资性房地产 |                        | 1,119,654.36 |                   |       |
| 深圳市滨江实业有限公司         | 投资性房地产 | 216,184.69             | 303,785.70   |                   |       |
| 香港海鹏发展有限公司          | 投资性房地产 | 192,522.96             | 146,234.62   |                   |       |
| 河北深保投资发展有限公司        | 投资性房地产 | 4,320.00               |              |                   |       |
| 深圳市深福保(集团)有限公司      | 投资性房地产 | 179,010.00             |              |                   |       |

续:

公司作为承租方当年支付的租金:

| 出租方名称         | 租赁资产种类 | 本期发生额      | 上期发生额      |
|---------------|--------|------------|------------|
| 深圳市投资大厦宾馆有限公司 | 投资性房地产 | 887,194.08 | 844,905.00 |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 出租方名称               | 租赁资产种类 | 本期发生额        | 上期发生额        |
|---------------------|--------|--------------|--------------|
| 深圳高新区开发建设有限公司       | 投资性房地产 |              | 49,392.00    |
| 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司 | 投资性房地产 | 660,000.00   | 660,000.00   |
| 深圳海燕大酒店有限公司         | 投资性房地产 | 52,888.00    | 13,200.00    |
| 深圳市深福保(集团)有限公司      | 投资性房地产 | 417,328.20   | 470,269.80   |
| 深圳市投资控股有限公司         | 投资性房地产 | 2,791,192.11 | 2,739,416.18 |

公司作为承租方当年新增的使用权资产：

| 出租方名称       | 租赁资产种类 | 本期增加         | 上期增加       |
|-------------|--------|--------------|------------|
| 深圳海燕大酒店有限公司 | 投资性房地产 |              | 235,308.17 |
| 深圳市投资控股有限公司 | 投资性房地产 | 7,577,837.86 |            |

公司作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

| 出租方名称               | 租赁资产种类 | 本期利息支出     | 上期利息支出    |
|---------------------|--------|------------|-----------|
| 深圳市投资大厦宾馆有限公司       | 投资性房地产 | 69,473.34  | 33,604.31 |
| 深圳高新区开发建设有限公司       | 投资性房地产 |            | -422.03   |
| 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司 | 投资性房地产 | 21,736.67  | 51,688.66 |
| 深圳海燕大酒店有限公司         | 投资性房地产 | 11,141.44  | 3,131.51  |
| 深圳市深福保(集团)有限公司      | 投资性房地产 | 20,159.19  | 41,958.61 |
| 深圳市投资控股有限公司         | 投资性房地产 | 261,658.13 | 66,246.71 |

#### （4）关联担保情况

本公司作为担保方

| 被担保方           | 担保金额             | 担保起始日            | 担保终止日            | 担保是否已经履行完毕 |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------|
| 深圳市荣耀房地产开发有限公司 | 3,491,331,743.56 | 2019 年 11 月 27 日 | 2026 年 11 月 20 日 | 否          |
| 扬州市物合置业有限公司    | 255,747,487.12   | 2024 年 1 月 19 日  | 2029 年 1 月 18 日  | 否          |
| 深圳市国贸物业管理有限公司  | 680,000,000.00   | 2025 年 8 月 12 日  | 2028 年 8 月 12 日  | 否          |

本公司作为被担保方

| 担保方             | 担保金额          | 担保起始日           | 担保终止日           | 担保是否已经履行完毕 |
|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|------------|
| 深圳市深担增信融资担保有限公司 | 16,750,000.00 | 2022 年 3 月 29 日 | 2025 年 3 月 28 日 | 是          |
| 深圳市深担增信融资担保有限公司 | 36,850,000.00 | 2022 年 3 月 29 日 | 2026 年 3 月 28 日 | 否          |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 担保方             | 担保金额           | 担保起始日           | 担保终止日           | 担保是否已经履行完毕 |
|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|------------|
| 深圳市深担增信融资担保有限公司 | 13,400,000.00  | 2022 年 3 月 29 日 | 2027 年 3 月 28 日 | 否          |
| 深圳担保集团有限公司      | 2,732,954.09   | 2024 年 1 月 15 日 | 2025 年 1 月 15 日 | 是          |
| 深圳担保集团有限公司      | 1,478,768.65   | 2024 年 3 月 19 日 | 2025 年 3 月 19 日 | 是          |
| 国任财产保险股份有限公司    | 440,000,000.00 | 2025 年 5 月 30 日 | 2027 年 5 月 29 日 | 否          |
| 国任财产保险股份有限公司    | 84,682,000.00  | 2025 年 8 月 27 日 | 2028 年 8 月 26 日 | 否          |
| 国任财产保险股份有限公司    | 73,027,582.04  | 2024 年 1 月 10 日 | 诉讼时效届满          | 否          |
| 国任财产保险股份有限公司    | 89,983,901.50  | 2023 年 5 月 22 日 | 诉讼时效届满          | 否          |

（5）关键管理人员薪酬

本公司本期关键管理人员 19 人，上期关键管理人员 20 人，支付薪酬情况见下表：

| 项 目      | 本期发生额        | 上期发生额         |
|----------|--------------|---------------|
| 关键管理人员薪酬 | 6,762,600.04 | 10,738,322.13 |

6、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

| 项目名称 | 关联方                  | 期末余额          |              | 上年年末余额        |              |
|------|----------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|      |                      | 账面余额          | 坏账准备         | 账面余额          | 坏账准备         |
| 应收账款 | 深圳湾科技发展有限公司          | 48,340,136.25 | 1,450,204.09 | 49,188,098.91 | 1,508,080.64 |
| 应收账款 | 河北深保投资发展有限公司         | 36,368,442.21 | 4,830,885.75 | 41,683,941.80 | 1,916,102.52 |
| 应收账款 | 深圳市体育中心运营管理有限公司      | 13,143,133.25 | 394,294.00   |               |              |
| 应收账款 | 深圳深港科创园区运营发展有限公司     | 10,958,996.50 | 328,769.90   | 5,572,997.25  | 167,189.92   |
| 应收账款 | 深圳深港科技创新合作区发展有限公司    | 5,519,350.44  | 165,580.51   | 117,000.00    | 3,510.00     |
| 应收账款 | 深圳市深福保（集团）天津投资开发有限公司 | 4,481,652.41  | 214,190.20   | 2,588,645.10  | 150,772.57   |
| 应收账款 | 深圳市投资控股有限公司          | 4,427,162.25  | 205,487.27   | 5,588,052.61  | 225,329.98   |
| 应收账款 | 深圳创科发展有限公司           | 3,468,849.28  | 104,065.48   | 6,075,155.48  | 222,749.53   |
| 应收账款 | 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司  | 2,974,946.80  | 89,248.40    | 5,548,078.33  | 347,553.20   |
| 应收账款 | 深圳市环保科技集团股份有限公司      | 2,696,526.36  | 80,895.79    | 2,837,617.82  | 86,245.77    |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项目名称 | 关联方                        | 期末余额         |            | 上年年末余额       |            |
|------|----------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
|      |                            | 账面余额         | 坏账准备       | 账面余额         | 坏账准备       |
| 应收账款 | 深圳市深福保（集团）有限公司             | 2,508,161.05 | 96,587.42  | 1,671,102.46 | 52,471.28  |
| 应收账款 | 深圳市深越联合投资有限公司              | 2,187,623.78 | 117,559.21 | 3,450,150.13 | 123,326.68 |
| 应收账款 | 深圳市深投物业发展有限公司              | 2,173,473.41 | 65,204.20  | 8,591,322.98 | 424,230.21 |
| 应收账款 | 河北深保商业管理有限公司               | 1,683,401.57 | 50,502.05  |              |            |
| 应收账款 | 深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万丽酒店分公司    | 1,672,307.44 | 50,169.22  |              |            |
| 应收账款 | 东莞市深投控投资发展有限公司             | 1,576,800.00 | 47,304.00  | 270,000.00   | 8,100.00   |
| 应收账款 | 国任财产保险股份有限公司               | 1,182,500.00 | 35,475.00  |              |            |
| 应收账款 | 深圳市深福保（集团）天津实业发展有限公司       | 1,132,931.65 | 175,625.49 | 1,581,956.05 | 175,339.45 |
| 应收账款 | 深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司          | 1,105,058.18 | 33,151.75  |              |            |
| 应收账款 | 深圳会展中心管理有限责任公司             | 923,483.23   | 27,704.50  | 936,380.65   | 28,091.42  |
| 应收账款 | 深圳英飞拓智园科技有限公司              | 913,838.00   | 90,555.14  | 913,838.00   | 90,555.14  |
| 应收账款 | 深圳高新区开发建设有限公司              | 854,905.02   | 25,647.15  | 2,837,150.55 | 85,114.52  |
| 应收账款 | 深圳市大工业区（深圳出口加工区）开发管理集团有限公司 | 703,768.73   | 71,553.06  | 266,132.23   | 58,423.97  |
| 应收账款 | 深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司       | 607,505.15   | 18,228.15  | 202,435.05   | 6,076.05   |
| 应收账款 | 深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万怡酒店分公司    | 402,226.64   | 12,066.80  |              |            |
| 应收账款 | 深圳市文化企业发展有限公司              | 360,277.84   | 10,808.34  |              |            |
| 应收账款 | 深圳全程物流服务有限公司               | 230,181.30   | 6,905.44   | 466,227.00   | 13,986.81  |
| 应收账款 | 深圳市城市建设开发（集团）有限公司          | 217,740.00   | 6,532.20   |              |            |
| 应收账款 | 成都樽熙置地有限公司                 | 152,296.23   | 4,568.89   |              |            |
| 应收账款 | 深圳湾（保定）创新发展有限公司            | 148,995.79   | 4,469.87   | 182,228.13   | 5,466.84   |
| 应收账款 | 中国深圳对外贸易（集团）有限公司           | 89,446.74    | 9,298.41   | 24,500.00    | 2,450.00   |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项目名称      | 关联方                        | 期末余额                  |                     | 上年年末余额                |                     |
|-----------|----------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
|           |                            | 账面余额                  | 坏账准备                | 账面余额                  | 坏账准备                |
| 应收账款      | 深圳市高新区投资发展集团有限公司           | 74,553.96             | 2,236.62            |                       |                     |
| 应收账款      | 深圳清华大学研究院                  | 62,293.13             | 1,868.79            | 73,234.71             | 2,197.04            |
| 应收账款      | 深圳市体育产业集团有限公司              | 52,490.38             | 1,574.71            | 4,402,968.12          | 132,089.04          |
| 应收账款      | 深圳银湖会议中心（酒店）有限公司           | 46,500.00             | 1,395.00            |                       |                     |
| 应收账款      | 深圳千里马国际猎聘科技集团有限公司          | 46,422.34             | 1,392.67            |                       |                     |
| 应收账款      | 深圳市福保园区运营有限公司              | 5,548.18              | 166.45              | 42,352.90             | 1,270.59            |
| 应收账款      | 深圳市体育风尚文体发展有限公司            | 3,777.44              | 113.32              | 2,429.40              | 72.88               |
| 应收账款      | 深圳市海天大厦物业发展有限公司            | 1,600.00              | 48.00               |                       |                     |
| 应收账款      | 深圳市交通场站建设发展有限公司            | 500.00                | 15.00               |                       |                     |
| 应收账款      | 深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司          |                       |                     | 461,923.28            | 13,857.70           |
| 应收账款      | 鲲鹏产业源头创新中心（深圳）有限公司         |                       |                     | 182,417.35            | 5,472.52            |
| 应收账款      | 汕头市华峰房地产开发有限公司             |                       |                     | 177,667.23            | 5,330.02            |
| 应收账款      | 深圳担保集团有限公司                 |                       |                     | 157,200.00            | 4,716.00            |
| 应收账款      | 深圳市万乘物流有限公司                |                       |                     | 171,749.77            | 5,152.49            |
| <b>合计</b> |                            | <b>153,499,802.93</b> | <b>8,832,348.24</b> | <b>146,264,953.29</b> | <b>5,871,324.78</b> |
| 合同资产      | 河北深保投资发展有限公司               | 393,583.65            |                     | 215,129.91            |                     |
| 合同资产      | 深圳市投资控股有限公司                | 88,223.00             |                     | 88,223.00             |                     |
| 合同资产      | 深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司 |                       |                     | 118,043.22            |                     |
| 合同资产      | 深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司          |                       |                     | 14,806.94             |                     |
| 合同资产      | 深圳市城建明园实业有限公司              |                       |                     | 18,450.00             |                     |
| <b>合计</b> |                            | <b>481,806.65</b>     |                     | <b>454,653.07</b>     |                     |
| 其他应收款     | 深圳市心海荣耀房地产开发有限公司           | 375,068,984.55        | 231,729,731.18      | 375,068,984.55        | 231,729,731.18      |
| 其他应收款     | 深圳市心海控股有限公司                | 201,499,990.18        | 124,493,201.20      | 201,499,990.18        | 124,493,201.20      |
| 其他应收款     | 深圳市前海高端信息服务有限公司            | 10,720,575.27         | 6,623,517.62        | 10,720,575.27         | 6,623,517.62        |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项目名称      | 关联方                        | 期末余额                  |                       | 上年年末余额                |                       |
|-----------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|           |                            | 账面余额                  | 坏账准备                  | 账面余额                  | 坏账准备                  |
| 其他应收款     | 深圳天俊实业股份有限公司               | 10,000,000.00         |                       | 10,000,000.00         |                       |
| 其他应收款     | 深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司          | 3,147,876.19          | 94,436.29             |                       |                       |
| 其他应收款     | 深圳物方陶瓷工业有限公司               | 1,747,264.25          | 1,747,264.25          | 1,747,264.25          | 1,747,264.25          |
| 其他应收款     | 深圳湾科技发展有限公司                | 1,207,691.82          | 120,769.18            | 2,462,441.23          | 73,873.24             |
| 其他应收款     | 深圳市投资控股有限公司                | 685,740.90            | 397,444.67            | 685,740.90            | 278,254.03            |
| 其他应收款     | 深圳市深福保东部投资开发有限公司           | 350,768.00            | 105,023.04            | 350,000.00            | 35,000.00             |
| 其他应收款     | 深圳市深福保（集团）有限公司             | 201,264.60            | 27,979.38             | 81,264.60             | 8,126.46              |
| 其他应收款     | 深圳市大工业区（深圳出口加工区）开发管理集团有限公司 | 105,518.00            | 30,165.54             | 102,583.54            | 10,258.35             |
| 其他应收款     | 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司        | 100,000.00            | 80,000.00             | 100,000.00            | 30,000.00             |
| 其他应收款     | 深圳市深投物业发展有限公司              | 81,233.00             | 81,233.00             | 81,233.00             | 81,233.00             |
| 其他应收款     | 深圳高新区开发建设有限公司              | 51,931.46             | 1,557.94              | 35,605.73             | 1,068.17              |
| 其他应收款     | 广东建邦集团（惠阳）实业有限公司           | 48,908.08             | 24,454.04             |                       |                       |
| 其他应收款     | 香港海鹏发展有限公司                 | 48,130.74             | 1,443.92              | 48,130.74             | 1,443.92              |
| 其他应收款     | 深圳深港科创园区运营发展有限公司           | 20,000.00             | 600.00                |                       |                       |
| 其他应收款     | 深圳市滨江实业有限公司                | 19,660.00             | 589.80                | 49,397.40             | 1,481.92              |
| 其他应收款     | 深圳会展中心管理有限责任公司             | 1,000.00              | 30.00                 | 1,000.00              | 30.00                 |
| <b>合计</b> |                            | <b>605,106,537.04</b> | <b>365,559,441.05</b> | <b>603,034,211.39</b> | <b>365,114,483.34</b> |

注：公司对前海高端的其他应收款主要系公司因观澜蚌岭项目拆迁而先行支付的代垫款，根据深圳市心海荣耀房地产开发有限公司签订的连带保证责任担保承诺函，心海荣耀对公司垫付的税费和利息承担连带清偿责任。出于谨慎性考虑，将公司对前海高端的往来款项予以披露。

（2）应付关联方款项

| 项目名称 | 关联方             | 期末余额         | 上年年末余额       |
|------|-----------------|--------------|--------------|
| 应付账款 | 深圳市前海高端信息服务有限公司 | 7,126,060.00 | 7,126,060.00 |
| 应付账款 | 深圳市深投物业发展有限公司   | 1,776,960.53 | 1,694,981.99 |
| 应付账款 | 深圳市特发口岸服务有限公司   | 846,432.00   | 705,360.00   |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项目名称      | 关联方                        | 期末余额                  | 上年年末余额                |
|-----------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 应付账款      | 深圳市建筑设计研究总院有限公司            | 807,748.10            | 1,316,929.34          |
| 应付账款      | 深圳市保安服务有限公司                | 39,600.00             |                       |
| 应付账款      | 深圳天俊投资发展有限公司               | 26,905.51             |                       |
| 应付账款      | 国任财产保险股份有限公司               |                       | 200,000.00            |
| <b>合计</b> |                            | <b>10,623,706.14</b>  | <b>11,043,331.33</b>  |
| 其他应付款     | 深圳市环境工程科学技术中心有限公司          | 89,974.40             |                       |
| 其他应付款     | 深圳市体育风尚文体发展有限公司            | 60,000.00             |                       |
| 其他应付款     | 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司        | 588,075.00            |                       |
| 其他应付款     | 深圳市深房集团龙岗开发有限公司            | 479,960.00            |                       |
| 其他应付款     | 河北深保投资发展有限公司               | 21,328.50             |                       |
| 其他应付款     | 国任财产保险股份有限公司               | 17,210.85             |                       |
| 其他应付款     | 深圳市网羽中心运营管理有限公司            | 2,000.00              |                       |
| 其他应付款     | 深圳担保集团有限公司                 | 1,494,841.29          | 1,494,841.29          |
| 其他应付款     | 深圳千里马国际猎聘科技集团有限公司          | 147,132.37            | 147,132.37            |
| 其他应付款     | 深圳市保税区生活服务有限公司             | 4,850.00              | 4,850.00              |
| 其他应付款     | 深圳市城市建设开发（集团）有限公司          | 152,227.00            | 152,227.00            |
| 其他应付款     | 深圳市大工业区（深圳出口加工区）开发管理集团有限公司 | 133,078.00            | 86,247.00             |
| 其他应付款     | 深圳市南方认证有限公司                | 34,002.15             | 34,002.15             |
| 其他应付款     | 深圳市深福保（集团）有限公司             | 2,719,571.38          | 3,178,036.23          |
| 其他应付款     | 深圳市深福保东部投资开发有限公司           | 175,092.68            | 369,211.02            |
| 其他应付款     | 深圳市深投物业发展有限公司              | 19,046,189.10         | 18,106,994.63         |
| 其他应付款     | 深圳市文化企业发展有限公司              | 727,680.00            | 743,680.00            |
| 其他应付款     | 深圳天安国际大厦物业管理有限公司           | 5,214,345.90          | 5,214,345.90          |
| 其他应付款     | 深圳湾科技发展有限公司                | 46,357,249.56         | 51,990,858.29         |
| 其他应付款     | 深圳湾区城市建设发展有限公司             | 360,752.18            | 360,752.18            |
| 其他应付款     | 深圳物业吉发仓储有限公司               | 202,296,665.14        | 202,296,665.14        |
| 其他应付款     | 扬州旅发置业有限公司                 | 372,171,012.79        | 345,929,298.79        |
| 其他应付款     | 深圳市国汇大酒店有限公司               | 603,735.76            |                       |
| <b>合计</b> |                            | <b>652,896,974.05</b> | <b>630,109,141.99</b> |



## 十二、承诺及或有事项

### 1、重要的承诺事项

#### （1）资本承诺

| 已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺 | 期末余额             | 上年年末余额           |
|---------------------|------------------|------------------|
| 大额发包合同              | 2,333,183,375.22 | 2,399,978,869.29 |

#### （2）其他承诺事项

无。

### 2、或有事项

#### （1）关于转让嘉宾大厦的诉讼事项

1993 年公司与深圳市基永物业发展有限公司(现名，以下简称“基永公司”)签订了《“嘉宾大厦”发展权益转让合同书》。因合同未得到有效执行，其后本公司对涉及该项目的当事方提起了一系列诉讼，但诉讼的结果未能使公司取得诉求的利益。故此，公司已于往年对应收基永公司受让嘉宾大厦款项 9,381 万元全额计提了坏账准备。2018 年 10 月 31 日，深圳市中级法院作出民事判决书，裁定不予受理公司对基永公司的破产申请。公司不服该裁定提起上诉，2019 年 4 月 29 日，广东省高院裁定驳回公司上诉，维持原裁定。目前案情尚未有新的进展。

#### （2）关于深圳新基点智能股份有限公司的诉讼案件

2017 年 8 月 20 日深圳市设施之家科技有限公司与招商局签订了《招商物业智慧设施管理平台软件服务合同》，同时针对该项目，公司向新基点公司意向采购一套 300 万的设施管理系统（31 个项目）。在项目交付中，因新基点交付的系统通过验收的只有 11 个，未全部交付完毕，在付款中公司与新基点未能达成共识，2021 年新基点起诉公司并冻结公司资金 300 万元。2022 年 8 月 10 日一审判决，公司赔付新基点 300 万元。公司不服一审判决结果，于 2022 年提出上诉要求二审，二审已于 2023 年 8 月 11 日开庭审理，深圳市中级人民法院于 2024 年 4 月 19 日作出（2023）粤 03 民终 3914 号《裁定书》，裁定撤销深圳市福田区人民法院作出（2021）粤 0304 民初 55151 号《判决书》，并将案件发回重审。目前本案尚在重审阶段。

#### （3）关于深圳市荣耀房地产开发有限公司的民间借贷纠纷仲裁案件

因心海荣耀公司、心海控股公司未按期向荣耀地产清偿借款本息，荣耀地产已向深圳国际仲裁院申请仲裁。请求裁决心海荣耀公司、心海控股公司向荣耀地产清偿全部借款本金人民币 67,191.38 万元和对应利息（年利率为 11%，以本金 67,191.38 万元为基数，自 2022 年 8 月 4 日起计至全部借款清偿之日止；暂计 4,906.84 万元）；裁决心海投资公司、城建物业公司、量宏实业公司及天成投资公司就前述第一项仲裁请求中心海荣耀公司及心海控股公司的义务及责任承担连带清偿责任；裁决全部被申请人承担荣耀地产支付的



律师费人民币 120 万元；裁决全部被申请人承担本案全部仲裁费用及财产保全费用。以上金额暂合计为：72,218.22 万元。

2023 年 8 月 7 日，心海方向深圳市中级人民法院提起确认仲裁协议效力诉讼，法院审理后已驳回其申请，该案已于 2024 年 8 月 30 日在深圳国际仲裁院开庭审理。2025 年 6 月 26 日，荣耀地产收到法院《财产保全结果通知书》，显示荣耀地产已成功追加保全被申请人的一批财产。

2025 年 9 月 1 日，深圳国际仲裁院作出（2023）深国仲受 2970 号裁决书，裁决心海荣耀公司、心海控股公司向荣耀地产清偿全部借款本金人民币 531,972,922.51 元和以年利率 11%按相应期限计算的利息，暂计至 2023 年 3 月 31 日为人民币 122,139,715.52 元，后按照年利率 11%计算至实际清偿之日止；心海投资公司、城建物业公司、量宏实业公司及天成投资公司就上述心海荣耀公司、心海控股公司向荣耀地产的付款义务承担连带清偿责任；被申请人承担荣耀地产支付的律师费 220,000 元案件的财产保全费 5,000 元、保全保险费 288,872.88 元；被申请人承担本荣耀地产已支付的裁决费人民币 3,440,688.3 元。

荣耀地产已经向深圳市中级人民法院申请强制执行。2025 年 12 月 25 日，荣耀地产收到深圳市中级人民法院《执行裁定书》《查封、扣押、冻结财产通知书》，法院裁定查封、冻结、扣押被申请人心海荣耀公司、心海投资公司、心海控股公司、城建物业公司、量宏实业公司、天成投资公司的财产（以人民币 800,635,414.85 元及迟延履行期间的债务利息等为限），并已裁定查封冻结了一批财产。

#### （4）关于深圳市物业发展（集团）股份有限公司的股权转让纠纷仲裁案件

因心海荣耀公司未按约向深物业集团支付投资损失补偿，深物业集团已向深圳国际仲裁院申请仲裁。裁决心海荣耀公司向深物业集团支付投资损失补偿人民币 170,556,833.33 元；裁决四川信托公司不享有登记在其名下的深圳市荣耀房地产开发有限公司 1%股权，确信心海荣耀公司为该 1%股权的实际所有人；裁决心海荣耀公司将其实际持有的深圳市荣耀房地产开发有限公司 31%股权质押登记给深物业集团；裁决四川信托公司配合办理前述第三项仲裁请求中深圳市荣耀房地产开发有限公司 1%股权质押登记手续；裁决心海荣耀公司和四川信托公司承担深物业集团支付的律师费人民币 780,000 元；裁决心海荣耀公司和四川信托公司承担本案全部仲裁费用及财产保全费用；以上金额暂合计为：171,336,833.33 元。

2024 年 4 月 12 日收到仲裁裁决，裁定心海荣耀向深物业支付投资损失补偿人民币 5,000 万元；心海荣耀将其持有荣耀地产 30%股权质押登记给深物业；心海荣耀公司补偿公司律师费人民币 150,000 元、保全费人民币 3,000 元、保全保险费人民币 41,120.84 元，承担仲裁费人民币 658,188.60 元。以上心海荣耀公司共计需向公司支付 5,085.23 万元。

因心海荣耀公司未按期履行裁决约定，公司已申请强制执行。2024 年 6 月 27 日已将心海荣耀公司持有的荣耀地产 30%股权质押到公司名下并继续查封冻结，并于 2024 年 11 月 4 日在荣耀地产 1%股权过户至心海荣耀公司名下后立即进行司法冻结。目前尚未有新的进展。



（5）关于深圳市荣耀房地产开发有限公司的合同纠纷诉讼案

2021 年 11 月 1 日，深圳市荣耀房地产开发有限公司(以下简称“荣耀地产”)、深圳市心海荣耀房地产开发有限公司(以下简称“心海公司”)、深圳市明德信诚投资咨询有限责任公司(以下简称“明德公司”)与深圳颐年房地产开发有限公司(以下简称“颐年公司”)签订《四方协议》，约定荣耀地产协助各方将标的权益调入颐年公司指定项目，颐年公司应按照约定按期足额地向荣耀地产指定账户付款。后深圳市合正房地产集团有限公司(以下简称“合正公司”)分别出具《复函》和《付款计划函》承诺如果颐年公司未按期偿还，则合正公司向荣耀地产承担清偿责任。

因上述债务人未按时付款的行为已严重违反约定，严重损害了荣耀地产的合法权益，荣耀地产已诉至法院，要求相关债务人偿还剩余权益转让款人民币 65,250,598.72 元及支付逾期付款违约金 7,600,806.70 元(以欠付权益转让款本金为基数，按照日万分之三的标准暂计至 2023 年 12 月 5 日，实际应计算至清偿完毕之日)。2025 年 4 月 22 日，荣耀地产收到法院《财产保全结果通知书》，显示荣耀地产已成功追加保全被告的一批财产。

2025 年 9 月 29 日，深圳市龙华区人民法院作出(2024)粤 0309 民初 11352 号民事判决书，法院判决颐年公司于判决生效之日起十日内向荣耀地产支付剩余非农指标权益转让款 65,250,598.72 元和违约金(按照万分之三/日标准计算至 2023 年 12 月 14 日为 7,776,983.32 元，之后以 65,250,598.72 元为基数，按照万分之三/日标准，自 2023 年 12 月 15 日起计至付清之日止)；心海荣耀公司、明德公司、合正公司对颐年公司上述债务承担连带清偿责任。

合正公司不服一审判决，已经提起上诉，目前案件在二审阶段。

（6）关于深圳市荣耀房地产开发有限公司与深圳市前海高端信息服务有限公司、深圳市心海荣耀房地产开发有限公司借款合同纠纷案

2021 年 11 月 5 日荣耀地产与前海高端签署《垫付及代缴纳税费协议》，约定涉案《搬迁补偿安置协议》中所产生的一切税费由前海高端承担，同日心海荣耀出具《关于承担拆迁补偿相关税费的承诺函》，承诺为前海高端支付《搬迁补偿安置协议》中所产生的一切税费的义务提供连带保证责任担保。

为尽快推进项目开发进度，降低项目进度严重滞后给荣耀地产带来的巨额经济损失，荣耀地产同意心海方申请，分别于 2021 年 7 月 20 日、2022 年 1 月 26 日代前海高端垫付相关税费共计 10,720,575.3 元。各方于 2023 年 11 月 30 日签署《债权债务确认书》，确认暂计至 2023 年 6 月 30 日，前海高端、心海荣耀公司需共同向荣耀地产归还的款项为 1291.67 万元，其中本金为 1072.06 万元，利息为 219.61 万元；各方同意自 2023 年 7 月 1 日起按 11%计息，计至乙方向甲方实际足额清偿之日止。前海高端及心海荣耀公司未按约定偿还。

因心海方的违约行为已严重违反相关协议及承诺函的约定，荣耀地产已向龙华区人民法院提起诉讼。2025 年 4 月 12 日，深圳市龙华区人民法院作出(2025)粤 0309 民初 8262 号民事判决书，判决前海高端应于本判决生效之日起十日内向原告荣耀地产偿还垫付款项



本金 10,720,575.27 元及利息（其中，以 8,430,575.27 元为基数，自 2021 年 7 月 20 日起，按照年利率 11% 的标准计付至实际清偿之日止；以 2,290,000 元为基数，自 2022 年 1 月 26 日起，按照年利率 11% 的标准计付至实际清偿之日止），被告心海荣耀公司就被告前海高端的上述第一项债务中不能清偿部分向原告荣耀地产承担 50% 的赔偿责任，驳回原告荣耀地产的其他诉讼请求。

荣耀地产不服一审判决，已提起上诉，目前案件在二审阶段。

（7）关于深圳市荣耀房地产开发有限公司与深圳市前海高端信息服务有限公司、深圳市心海荣耀房地产开发有限公司、深圳市心海控股有限公司合同纠纷案

蚌岭项目拆迁过程中，前海高端（心海方关联公司）多次向荣耀地产致函申请提前预支拆迁服务费，并承诺愿意以荣耀地产预付的款项为本金，按实际占用预付时间（即从服务费实际预付之日起至累计拆迁面积达到 61460 平方米的时间），按年化 11% 利息向荣耀地产支付占用费。如前海高端未按期完成拆迁工作，荣耀地产有权要求心海方予以返还差额部分本金及占用费，荣耀地产同时有权对差额部分根据占用时间另行收取上述 11% 利息的 50% 罚息，心海荣耀、心海控股对上述债务承担连带支付责任。

为尽快推进项目开发进度，降低项目进度严重滞后给荣耀地产带来的巨额经济损失，荣耀地产同意心海方申请，提前预付了相关拆迁服务费。2023 年 11 月 30 日，荣耀地产与心海荣耀公司、前海高端、心海控股公司签署《债权债务确认书》，确认暂计至 2023 年 6 月 30 日，心海方共同需向荣耀地产归还的款项为 1237.68 万元。

因心海方严重违反相关协议及承诺函的约定，荣耀地产已向龙华区人民法院提起诉讼。2025 年 10 月 30 日，深圳市龙华区人民法院作出（2025）粤 0309 民初 15386 号民事判决书，判决被告前海高端、心海荣耀公司、心海控股公司应于本判决生效之日起十日内向原告荣耀地产支付拆迁服务费利息 1237.68 万元；驳回原告荣耀地产的其他诉讼请求。

本案判决正在公告送达被告方，尚未生效。

（8）关于深圳市荣耀房地产开发有限公司与深圳市和润翔贸易有限公司、深圳市心海荣耀房地产开发有限公司关于原深发厂有证房产过户登记税费垫付款债权债务纠纷

为加快推进蚌岭项目开发进度，2021 年 10 月 18 日，和润翔、心海荣耀向荣耀地产出具《关于垫付原深发厂有证房产过户及注销相关税费的申请函》，申请函陈述：因和润翔资金困难，申请荣耀地产代为垫付和润翔关于原深发厂有证房产过户登记产生的税费合计 1000 万元至 1500 万元左右（最终以产权登记部门核定数为准），后续由荣耀地产代和润翔偿还税费。

2021 年 11 月 5 日，心海荣耀公司再次向荣耀地产出具《还款承诺函》，承诺后续代和润翔归还税费及利息，并同意从观澜蚌岭等合作项目中获得的收益，可优先用于抵偿本承诺函项下的担保款项。为尽快推进项目开发进度，荣耀地产于 2022 年 8 月 2 日代为垫付深发厂过户税费、登记费共计 2,004.28 万元。



因和润翔、心海荣耀公司未按照约定偿还本息，荣耀地产已经起诉至深圳市龙华区人民法院。2025 年 11 月 27 日，荣耀地产收到法院判决，判决被告和润翔向原告荣耀地产偿还垫付款项本金 20,042,817.72 元及利息(以 20,042,817.72 元为基数，自 2022 年 8 月 2 日起，按照年利率 11%的标准计付至实际清偿之日止)；被告心海荣耀公司就上述第一项被告和润翔的债务中不能清偿部分向原告荣耀地产承担 50%的赔偿责任。

荣耀地产已依法提起上诉，和润翔处于公告送达中，暂未正式立案。

#### （9）关于深圳宣盛实业发展有限公司的物业管理费诉讼案件

深圳市罗湖区迎春路 12 号海外联谊大厦部分属于深圳市委统战部所有，深圳市金海联物业管理有限公司经深圳市委统战部的授权管理房产。2006 年 12 月 31 日，金海联公司与深圳宣盛实业发展有限公司签订《“海外联谊大厦”物业管理协议书》，约定由宣盛公司向金海联公司提供物业管理服务、金海联公司向宣盛公司支付海外联谊大厦 1 楼部分、3-8 楼等相应楼层的物业管理费，按 5 元/平米标准。

2024 年 4 月 24 日，金海联公司收到深圳市罗湖区人民法院传票，为宣盛公司起诉金海联公司的物业服务纠纷合同案件，诉讼标的额 1,869,272.00 元。（为宣盛公司诉金海联公司支付海外联谊大厦 8-10 楼、31 楼物业及地下停车场的物业管理费、水电费、空调费及滞纳金等合计 1,869,272.00 元）

根据 2006 年签订的《“海外联谊大厦”物业管理协议》，我司需缴交的 8 楼物业管理费为按 5 元/m<sup>2</sup>/月计算，且不包含 9-10 楼、31 楼以及负 2 楼停车场，宣盛公司诉金海联公司按 12 元/平米/月缴交物业管理费，金海联公司不予认可。期间，金海联公司多次与宣盛公司沟通协调无果，宣盛公司仍主张金海联公司按 12 元/平米/月缴交物业管理费，因宣盛公司未能履行管理协议合同约定，且一直未提供物业管理费发票单据（按 5 元/m<sup>2</sup>/月标准），因此，金海联公司无法支付相关物业管理费。

2024 年 6 月 13 日，深圳市罗湖区人民法院作出一审判决，判决金海联公司向宣盛公司支付海外联谊大厦 8-10 楼按 5 元/平米标准自 2022 年 6 月 12 日至 2024 年 2 月 29 日期间的物业管理费、水费、空调费和滞纳金共计 327,250.18 元，31 楼按 3 元/平米标准支付自 2019 年 1 月 1 日至 2024 年 2 月 29 日期间的物业管理费及滞纳金共计 91,831.89 元，总计 419,082.07 元（9-10 楼、31 楼的物业管理费依据客观事实认定）。

金海联公司不服一审判决结果，提起上诉。2025 年 11 月 21 日，金海联公司收到深圳市中级人民法院的二审判决书，二审判决驳回金海联公司上诉，维持一审原判。2025 年 12 月 11 日，宣盛公司向法院申请强制执行。金海联公司已向宣盛公司支付完毕一审判决确定的全部款项，本案已完结。

#### （10）关于深圳市荣耀房地产开发有限公司与深圳市前海高端信息服务有限公司合同纠纷（开具发票）仲裁案

荣耀地产与前海高端于 2018 年 12 月 24 日签订《城市更新委托服务协议》（合同编号：QHGD-JS-18-005），约定前海高端向荣耀地产提供深圳市龙华区观澜街道办事处蚌岭片



区城市更新项目拆迁的服务工作。荣耀地产已按合同约定支付绝大部分款项共计人民币 29,287.39 万元，但前海高端至今未按合同约定足额开具剩余部分增值税发票共计 21,998.04 万元。

荣耀地产曾多次向前海高端发送《催告函》，要求其限期开具发票，但前海高端仍未按期开具，荣耀地产已经向深圳国际仲裁院申请仲裁，目前本案尚未裁决。

（11）关于深圳市荣耀房地产开发有限公司与深圳市心海控股有限公司、深圳市心海荣耀房地产开发有限公司、张腾鸿、杨峰、李宇翔、朱建东垫付款（万利厂）纠纷仲裁案

杨峰、李宇翔、朱建东（以下简称“3 人”）在 2019 年 7 月从万利植毛厂、华利植毛吸塑制品有限公司(以下简称“华利厂”)购得案涉房产，并签署了《转让协议》，万利植毛厂和华利厂实际控制人均为林明海。为保证 3 人按前述《转让协议》约定将全部转让款支付给万利植毛厂和华利厂，心海控股公司和实际控制人张腾鸿提供担保。截至 2021 年 6 月 30 日，3 人分别尚欠万利植毛厂和华利厂人民币 200 万元、1,131 万元、307 万元，扣除心海方已代为偿付的 300 万元利息后，合计本金尚欠 1,637 万元，且依据协议约定，3 人还需支付利息合计约 613 万元(计息周期为 2020 年 1 月 7 日-2021 年 6 月 30 日)，合计本息约 2,248 万元。

由于万利植毛厂对应的被拆迁物业此前通过历史遗留问题处理方式取得了政府部门出具的处理决定书，政府部门要求必须由万利植毛厂与荣耀地产签署拆迁补偿协议、万利植毛厂与区规划和自然资源局签署收地协议，但在签署拆迁补偿协议时心海荣耀公司、前海高端疏忽未能准确核实该情况，荣耀地产与 3 人签订了拆迁补偿协议并支付相关拆迁补偿款。

经多次沟通，林明海均明确表示若不能解决 3 人欠款问题，其不可能配合签署该两份协议，为顺利推进项目进度，荣耀地产应心海控股公司、心海荣耀公司所请，代 3 人分别向林明海方支付了人民币 7,187,264.15、10,000,000.00 元、7,365,970.35 元，并签署了《债权转让通知书》。截至目前，各方尚未偿还相关转让款本金 24,553,234.50 元及相关利息（参照被申请人欠付申请人其他类似名目款项的年化 11%利率计算），荣耀地产已于 2025 年 10 月 13 日向深圳国际仲裁院提请仲裁，尚处立案审查过程中。

### 3、其他

（1）本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付贷款保证金，截至 2025 年 12 月 31 日，尚未解除担保的保证金余额为 1,136,395.96 元，该笔担保将于按揭款付清日解除。

（2）本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2025 年 12 月 31 日，尚未结清的担保余额为 547,771,596.13 元。

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

## 十三、资产负债表日后事项



无。

#### 十四、其他重要事项

##### 1、分部报告

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为 3 个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。集团的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

分部利润或亏损、资产及负债

| 本期或本期期末 | 房地产分部             | 物业管理分部           | 租赁业务分部         | 抵销 | 合计                |
|---------|-------------------|------------------|----------------|----|-------------------|
| 营业收入    | 566,898,152.30    | 1,637,200,390.78 | 179,189,706.94 |    | 2,383,288,250.02  |
| 营业成本    | 352,384,575.15    | 1,302,960,305.27 | 81,813,841.32  |    | 1,737,158,721.74  |
| 资产总额    | 10,427,729,656.34 | 4,398,033,757.49 | 602,364,539.91 |    | 15,428,127,953.74 |
| 负债总额    | 8,180,210,875.06  | 3,830,011,110.26 | 183,660,051.35 |    | 12,193,882,036.67 |

#### 十五、母公司财务报表主要项目注释

##### 1、应收账款

###### (1) 按账龄披露

| 账龄      | 期末余额                  | 上年年末余额                |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| 1 年以内   | 2,720,519.78          | 2,345,620.53          |
| 1 至 2 年 | 312,572.00            | 123,067,359.04        |
| 2 至 3 年 | 14,060,591.53         | 12,649.00             |
| 3 至 4 年 | 12,649.00             |                       |
| 4 至 5 年 |                       | 9,756.00              |
| 5 年以上   | 96,824,380.35         | 96,814,624.35         |
| 小计      | <b>113,930,712.66</b> | <b>222,250,008.92</b> |
| 减：坏账准备  | 98,685,564.54         | 109,380,927.14        |
| 合计      | <b>15,245,148.12</b>  | <b>112,869,081.78</b> |

###### (2) 按坏账计提方法分类披露

| 类别        | 账面余额          |       | 期末余额          |                        | 账面价值          |
|-----------|---------------|-------|---------------|------------------------|---------------|
|           | 金额            | 比例(%) | 金额            | 坏账准备<br>预期信用<br>损失率(%) |               |
| 按单项计提坏账准备 | 98,361,615.94 | 86.33 | 98,361,615.94 | 100.00                 |               |
| 按组合计提坏账准备 | 15,569,096.72 | 13.67 | 323,948.60    | 2.08                   | 15,245,148.12 |
| 其中：       |               |       |               |                        |               |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 类别        | 账面余额                  |               | 期末余额                 |              | 账面价值                 |
|-----------|-----------------------|---------------|----------------------|--------------|----------------------|
|           | 金额                    | 比例(%)         | 金额                   | 坏账准备         |                      |
| 信用风险特征组合  | 3,443,319.59          | 3.02          | 323,948.60           | 9.41         | 3,119,370.99         |
| 政府款项组合    | 12,125,777.13         | 10.65         |                      |              | 12,125,777.13        |
| <b>合计</b> | <b>113,930,712.66</b> | <b>100.00</b> | <b>98,685,564.54</b> | <b>86.62</b> | <b>15,245,148.12</b> |

续:

| 类别        | 账面余额                  |               | 上年年末余额                |              | 账面价值                  |
|-----------|-----------------------|---------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
|           | 金额                    | 比例(%)         | 金额                    | 坏账准备         |                       |
| 按单项计提坏账准备 | 98,246,909.94         | 44.21         | 98,246,909.94         | 100.00       |                       |
| 按组合计提坏账准备 | 124,003,098.98        | 55.79         | 11,134,017.20         | 8.98         | 112,869,081.78        |
| 其中:       |                       |               |                       |              |                       |
| 信用风险特征组合  | 111,877,321.85        | 50.34         | 11,134,017.20         | 9.95         | 100,743,304.65        |
| 政府款项组合    | 12,125,777.13         | 5.46          |                       |              | 12,125,777.13         |
| <b>合计</b> | <b>222,250,008.92</b> | <b>100.00</b> | <b>109,380,927.14</b> | <b>49.22</b> | <b>112,869,081.78</b> |

按单项计提坏账准备的应收账款

| 名称               | 账面余额                 | 期末余额                 |               | 计提依据        |
|------------------|----------------------|----------------------|---------------|-------------|
|                  |                      | 坏账准备                 | 预期信用损失率(%)    |             |
| 深圳市基永物业发展有限公司    | 93,811,328.05        | 93,811,328.05        | 100.00        | 涉及诉讼，无法收回   |
| 深圳特威实业有限公司       | 2,836,561.00         | 2,836,561.00         | 100.00        | 账龄较长，预计无法收回 |
| 单项金额不重大但单项计提坏账准备 | 1,713,726.89         | 1,713,726.89         | 100.00        | 涉及诉讼，无法收回   |
| <b>合计</b>        | <b>98,361,615.94</b> | <b>98,361,615.94</b> | <b>100.00</b> |             |

续:

| 名称               | 账面余额                 | 上年年末余额               |               | 计提依据        |
|------------------|----------------------|----------------------|---------------|-------------|
|                  |                      | 坏账准备                 | 预期信用损失率(%)    |             |
| 深圳市基永物业发展有限公司    | 93,811,328.05        | 93,811,328.05        | 100.00        | 涉及诉讼，无法收回   |
| 深圳特威实业有限公司       | 2,836,561.00         | 2,836,561.00         | 100.00        | 账龄较长，预计无法收回 |
| 单项金额不重大但单项计提坏账准备 | 1,599,020.89         | 1,599,020.89         | 100.00        | 涉及诉讼，无法收回   |
| <b>合计</b>        | <b>98,246,909.94</b> | <b>98,246,909.94</b> | <b>100.00</b> |             |



按组合计提坏账准备的应收账款

组合计提项目：信用风险特征组合

|            | 期末余额                |                   |             | 上年年末余额                |                      |             |
|------------|---------------------|-------------------|-------------|-----------------------|----------------------|-------------|
|            | 账面余额                | 坏账准备              | 预期信用损失率(%)  | 账面余额                  | 坏账准备                 | 预期信用损失率(%)  |
| 1 年以内      | 2,720,519.78        | 81,615.59         | 3.00        | 2,345,620.53          | 70,368.61            | 3.00        |
| 1 至 2 年    | 312,572.00          | 31,257.20         | 10.00       | 109,396,941.37        | 10,939,694.14        | 10.00       |
| 2 至 3 年    | 275,467.86          | 82,640.36         | 30.00       | 12,649.00             | 3,794.70             | 30.00       |
| 3 至 4 年    | 12,649.00           | 6,324.50          | 50.00       |                       |                      |             |
| 4 至 5 年    |                     |                   |             | 9,756.00              | 7,804.80             | 80.00       |
| 5 年以上      | 122,110.95          | 122,110.95        | 100.00      | 112,354.95            | 112,354.95           | 100.00      |
| <b>合 计</b> | <b>3,443,319.59</b> | <b>323,948.60</b> | <b>9.41</b> | <b>111,877,321.85</b> | <b>11,134,017.20</b> | <b>9.95</b> |

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

|             | 坏账准备金额               |
|-------------|----------------------|
| 期初余额        | 109,380,927.14       |
| 本期计提        | -10,695,362.60       |
| 本期收回或转回     |                      |
| 本期核销        |                      |
| 加：汇率变动      |                      |
| <b>期末余额</b> | <b>98,685,564.54</b> |

(4) 按欠款方归集的应收账款和合同资产期末余额前五名单位情况

| 单位名称            | 应收账款期末余额              | 合同资产期末余额 | 应收账款和合同资产期末余额         | 占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例% | 应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额 |
|-----------------|-----------------------|----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 深圳市基永物业发展有限公司   | 93,811,328.05         |          | 93,811,328.05         | 82.34                 | 93,811,328.05         |
| 深圳市福田区政府物业管理中心  | 12,125,777.13         |          | 12,125,777.13         | 10.64                 |                       |
| 深圳特威实业有限公司      | 2,836,561.00          |          | 2,836,561.00          | 2.49                  | 2,836,561.00          |
| 深圳市飞煌实业有限公司     | 769,919.05            |          | 769,919.05            | 0.68                  | 769,919.05            |
| 深圳市美歌匣子餐饮管理有限公司 | 542,366.40            |          | 542,366.40            | 0.48                  | 542,366.40            |
| <b>合 计</b>      | <b>110,085,951.63</b> |          | <b>110,085,951.63</b> | <b>96.63</b>          | <b>97,960,174.50</b>  |

## 2、其他应收款



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目        | 期末余额                    | 上年年末余额                  |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 应收利息       |                         |                         |
| 应收股利       |                         |                         |
| 其他应收款      | 8,481,001,540.48        | 4,279,938,165.85        |
| <b>合 计</b> | <b>8,481,001,540.48</b> | <b>4,279,938,165.85</b> |

(1) 其他应收款

① 按账龄披露

| 账 龄        | 期末余额                    | 上年年末余额                  |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 1 年以内      | 8,370,804,520.30        | 4,169,820,435.08        |
| 1 至 2 年    | 122,422.59              | 97,134.37               |
| 2 至 3 年    | 97,134.37               |                         |
| 3 至 4 年    |                         | 35,449.05               |
| 4 至 5 年    | 33,649.05               | 69,600.00               |
| 5 年以上      | 136,181,100.68          | 138,850,041.91          |
| 小 计        | <b>8,507,238,826.99</b> | <b>4,308,872,660.41</b> |
| 减：坏账准备     | 26,237,286.51           | 28,934,494.56           |
| <b>合 计</b> | <b>8,481,001,540.48</b> | <b>4,279,938,165.85</b> |

② 按款项性质披露

| 项 目        | 期末账面余额                  | 上年年末账面余额                |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 押金         | 2,201,327.00            | 2,225,127.00            |
| 代扣代缴款项     | 15,861.02               | 24,068.13               |
| 外部往来款      | 134,696,979.69          | 136,954,520.92          |
| 内部往来款      | 8,370,324,659.28        | 4,169,668,944.36        |
| <b>合 计</b> | <b>8,507,238,826.99</b> | <b>4,308,872,660.41</b> |

③ 坏账准备计提情况

期末处于第一阶段的坏账准备

| 类 别          | 账面余额                    | 未来 12 个月内的预期信用损失率(%) | 坏账准备                | 账面价值                    |
|--------------|-------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|
| 按单项计提坏账准备    |                         |                      |                     |                         |
| 按组合计提坏账准备    | <b>8,379,964,704.01</b> | <b>0.11</b>          | <b>8,989,675.34</b> | <b>8,370,975,028.67</b> |
| 其中：          |                         |                      |                     |                         |
| 信用风险特征组合     | 9,640,044.73            | 93.25                | 8,989,675.34        | 650,369.39              |
| 合并范围内关联方往来组合 | 8,370,324,659.28        |                      |                     | 8,370,324,659.28        |
| <b>合 计</b>   | <b>8,379,964,704.01</b> | <b>0.11</b>          | <b>8,989,675.34</b> | <b>8,370,975,028.67</b> |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

期末处于第二阶段的坏账准备

期末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

期末处于第三阶段的坏账准备

| 类别        | 账面余额           | 整个存续期<br>预期信用<br>损失率 (%) | 坏账准备          | 账面价值           |
|-----------|----------------|--------------------------|---------------|----------------|
| 按单项计提坏账准备 | 127,274,122.98 | 13.55                    | 17,247,611.17 | 110,026,511.81 |
| 按组合计提坏账准备 |                |                          |               |                |
| 合计        | 127,274,122.98 | 13.55                    | 17,247,611.17 | 110,026,511.81 |

上年年末处于第一阶段的坏账准备

| 类别           | 账面余额             | 未来 12 个月内<br>的预期信用<br>损失率 (%) | 坏账准备         | 账面价值             |
|--------------|------------------|-------------------------------|--------------|------------------|
| 按单项计提坏账准备    |                  |                               |              |                  |
| 按组合计提坏账准备    | 4,178,881,996.20 | 0.21                          | 8,947,040.38 | 4,169,934,955.82 |
| 其中：          |                  |                               |              |                  |
| 信用风险特征组合     | 9,213,051.84     | 97.11                         | 8,947,040.38 | 266,011.46       |
| 合并范围内关联方往来组合 | 4,169,668,944.36 |                               |              | 4,169,668,944.36 |
| 合计           | 4,178,881,996.20 | 0.21                          | 8,947,040.38 | 4,169,934,955.82 |

上年年末处于第二阶段的坏账准备

上年年末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

上年年末处于第三阶段的坏账准备

| 类别        | 账面余额           | 整个存续期<br>预期信用<br>损失率 (%) | 坏账准备          | 账面价值           |
|-----------|----------------|--------------------------|---------------|----------------|
| 按单项计提坏账准备 | 129,990,664.21 | 15.38                    | 19,987,454.18 | 110,003,210.03 |
| 按组合计提坏账准备 |                |                          |               |                |
| 合计        | 129,990,664.21 | 15.38                    | 19,987,454.18 | 110,003,210.03 |

按组合计提坏账准备的其他应收款

|         | 期末余额       |           |                 | 上年年末余额     |          |                 |
|---------|------------|-----------|-----------------|------------|----------|-----------------|
|         | 账面余额       | 坏账准备      | 预期信用<br>损失率 (%) | 账面余额       | 坏账准备     | 预期信用<br>损失率 (%) |
| 1 年以内   | 479,861.02 | 14,395.83 | 3.00            | 151,490.72 | 4,544.71 | 3.00            |
| 1 至 2 年 | 122,422.59 | 12,242.26 | 10.00           | 97,134.37  | 9,713.44 | 10.00           |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

|            | 期末余额                |                     |                | 上年年末余额              |                     |                |
|------------|---------------------|---------------------|----------------|---------------------|---------------------|----------------|
|            | 账面余额                | 坏账准备                | 预期信用<br>损失率(%) | 账面余额                | 坏账准备                | 预期信用<br>损失率(%) |
| 2 至 3 年    | 97,134.37           | 29,140.31           | 30.00          |                     |                     |                |
| 3 至 4 年    |                     |                     |                | 35,449.05           | 17,724.53           | 50.00          |
| 4 至 5 年    | 33,649.05           | 26,919.24           | 80.00          | 69,600.00           | 55,680.00           | 80.00          |
| 5 年以上      | 8,906,977.70        | 8,906,977.70        | 100.00         | 8,859,377.70        | 8,859,377.70        | 100.00         |
| <b>合 计</b> | <b>9,640,044.73</b> | <b>8,989,675.34</b> | <b>93.25</b>   | <b>9,213,051.84</b> | <b>8,947,040.38</b> | <b>97.11</b>   |

按单项计提坏账准备的其他应收款

| 名 称                  | 期末余额                  |                      |                | 计提依据   |
|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------|--------|
|                      | 账面余额                  | 坏账准备                 | 预期信用<br>损失率(%) |        |
| 深业地产发展有限公司           | 110,845,659.62        | 819,147.81           | 0.74           | 长期无法收回 |
| 上海裕通房地产开发有<br>限公司    | 5,676,000.00          | 5,676,000.00         | 100.00         | 长期未能收回 |
| 香港跃恒发展有限公司           | 3,271,837.78          | 3,271,837.78         | 100.00         | 长期未能收回 |
| 大梅沙旅游中心              | 2,576,445.69          | 2,576,445.69         | 100.00         | 长期未能收回 |
| 高架列车项目               | 2,542,332.43          | 2,542,332.43         | 100.00         | 长期未能收回 |
| 单项金额不重大但单项<br>计提坏账准备 | 2,361,847.46          | 2,361,847.46         | 100.00         | 长期未能收回 |
| <b>合 计</b>           | <b>127,274,122.98</b> | <b>17,247,611.17</b> | <b>13.55</b>   |        |

续:

| 名 称                  | 上年年末余额                |                      |                | 计提依据   |
|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------|--------|
|                      | 账面余额                  | 坏账准备                 | 预期信用损<br>失率(%) |        |
| 深业地产发展有限公司           | 113,562,200.85        | 3,558,990.82         | 3.13           | 长期无法收回 |
| 上海裕通房地产开发有<br>限公司    | 5,676,000.00          | 5,676,000.00         | 100.00         | 长期未能收回 |
| 香港跃恒发展有限公司           | 3,271,837.78          | 3,271,837.78         | 100.00         | 长期未能收回 |
| 大梅沙旅游中心              | 2,576,445.69          | 2,576,445.69         | 100.00         | 长期未能收回 |
| 高架列车项目               | 2,542,332.43          | 2,542,332.43         | 100.00         | 长期未能收回 |
| 单项金额不重大但单项<br>计提坏账准备 | 2,361,847.46          | 2,361,847.46         | 100.00         | 长期未能收回 |
| <b>合 计</b>           | <b>129,990,664.21</b> | <b>19,987,454.18</b> | <b>15.38</b>   |        |

④ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 坏账准备     | 第一阶段           | 第二阶段                     | 第三阶段                     | 合计            |
|----------|----------------|--------------------------|--------------------------|---------------|
|          | 未来 12 个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失<br>(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失<br>(已发生信用减值) |               |
| 期初余额     | 8,947,040.38   |                          | 19,987,454.18            | 28,934,494.56 |
| 期初余额在本期  |                |                          |                          |               |
| ——转入第二阶段 |                |                          |                          |               |
| ——转入第三阶段 |                |                          |                          |               |
| ——转回第二阶段 |                |                          |                          |               |
| ——转回第一阶段 |                |                          |                          |               |
| 本期计提     | 42,634.94      |                          | -2,668,153.73            | -2,625,518.79 |
| 本期转回     |                |                          |                          |               |
| 本期转销     |                |                          |                          |               |
| 本期核销     |                |                          |                          |               |
| 其他变动     |                |                          | -71,689.26               | -71,689.26    |
| 期末余额     | 8,989,675.32   |                          | 17,247,611.19            | 26,237,286.51 |

⑤ 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

| 单位名称               | 款项性质  | 其他应收款<br>期末余额    | 账龄    | 占其他应收款<br>期末余额合计<br>数的比例(%) | 坏账准备<br>期末余额 |
|--------------------|-------|------------------|-------|-----------------------------|--------------|
| 深圳市荣耀房地产开发有<br>限公司 | 内部往来款 | 3,548,085,777.28 | 1 年以内 | 41.71                       |              |
| 东莞市物合置业有限公司        | 内部往来款 | 2,113,760,170.00 | 1 年以内 | 24.85                       |              |
| 深圳市国贸科技园服务有<br>限公司 | 内部往来款 | 994,913,534.34   | 1 年以内 | 11.69                       |              |
| 深圳市光明物合置业有限<br>公司  | 内部往来款 | 847,200,000.00   | 1 年以内 | 9.96                        |              |
| 扬州市物合置业有限公司        | 内部往来款 | 756,192,131.69   | 1 年以内 | 8.89                        |              |
| 合 计                |       | 8,260,151,613.31 |       | 97.10                       |              |

3、长期股权投资

| 项 目         | 期末余额             |                |                  | 上年年末余额           |               |                  |
|-------------|------------------|----------------|------------------|------------------|---------------|------------------|
|             | 账面余额             | 减值准备           | 账面价值             | 账面余额             | 减值准备          | 账面价值             |
| 对子公司<br>投资  | 1,356,325,401.10 | 478,042,560.29 | 878,282,840.81   | 1,356,325,401.10 | 65,834,000.00 | 1,290,491,401.10 |
| 对合营企<br>业投资 | 237,136,196.08   |                | 237,136,196.08   | 238,095,672.20   |               | 238,095,672.20   |
| 对联营企<br>业投资 | 50,849,995.45    | 18,983,614.14  | 31,866,381.31    | 49,075,747.46    | 18,983,614.14 | 30,092,133.32    |
| 合 计         | 1,644,311,592.63 | 497,026,174.43 | 1,147,285,418.20 | 1,643,496,820.76 | 84,817,614.14 | 1,558,679,206.62 |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 对子公司投资

| 被投资单位              | 期初余额<br>(账面价值)          | 减值准备期初<br>余额         | 本期增减变动   |          |                       | 其他 | 期末余额<br>(账面价值)        | 减值准备期末<br>余额          |
|--------------------|-------------------------|----------------------|----------|----------|-----------------------|----|-----------------------|-----------------------|
|                    |                         |                      | 追加<br>投资 | 减少<br>投资 | 计提减值准<br>备            |    |                       |                       |
| 深圳市皇城地产有限公司        | 35,552,671.93           |                      |          |          |                       |    | 35,552,671.93         |                       |
| 深圳市物合产业投资发展有限公司    | 44,950,000.00           |                      |          |          |                       |    | 44,950,000.00         |                       |
| 深物业扬州房地产开发有限公司     | 50,000,000.00           |                      |          |          |                       |    | 50,000,000.00         |                       |
| 东莞市国贸长盛房地产开发有限公司   | 20,000,000.00           |                      |          |          |                       |    | 20,000,000.00         |                       |
| 深圳市国贸物业管理有限公司      | 195,337,851.23          |                      |          |          |                       |    | 195,337,851.23        |                       |
| 深圳市物业工程建设监理有限公司    | 3,000,000.00            |                      |          |          |                       |    | 3,000,000.00          |                       |
| 深圳市深物业商业运营有限公司     | 63,509,120.32           |                      |          |          |                       |    | 63,509,120.32         |                       |
| 湛江深圳物业发展有限公司       |                         |                      |          |          |                       |    |                       |                       |
| 深业地产发展有限公司         |                         | 15,834,000.00        |          |          |                       |    |                       | 15,834,000.00         |
| 深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司 |                         | 50,000,000.00        |          |          |                       |    |                       | 50,000,000.00         |
| 深圳市荣耀房地产开发有限公司     | 508,000,000.00          |                      |          |          | 412,208,560.29        |    | 95,791,439.71         | 412,208,560.29        |
| 深圳市国贸科技园服务有限公司     |                         |                      |          |          |                       |    |                       |                       |
| 深圳市深物业城市更新有限公司     |                         |                      |          |          |                       |    |                       |                       |
| 东莞市物合置业有限公司        | 50,000,000.00           |                      |          |          |                       |    | 50,000,000.00         |                       |
| 深圳市光明物合置业有限公司      | 50,000,000.00           |                      |          |          |                       |    | 50,000,000.00         |                       |
| 深圳市物合城市更新有限公司      | 236,641,757.62          |                      |          |          |                       |    | 236,641,757.62        |                       |
| 扬州市物合置业有限公司        | 33,500,000.00           |                      |          |          |                       |    | 33,500,000.00         |                       |
| <b>合 计</b>         | <b>1,290,491,401.10</b> | <b>65,834,000.00</b> |          |          | <b>412,208,560.29</b> |    | <b>878,282,840.81</b> | <b>478,042,560.29</b> |



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 对联营、合营企业投资

| 被投资单位            | 期初余额（账面价值）            | 减值准备期初余额             | 追加/新增投资 | 减少投资 | 本期增减变动              |          |        |                   |        | 期末余额（账面价值） | 减值准备期末余额              |
|------------------|-----------------------|----------------------|---------|------|---------------------|----------|--------|-------------------|--------|------------|-----------------------|
|                  |                       |                      |         |      | 权益法下确认的投资损益         | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润       | 计提减值准备 |            |                       |
| ① 合营企业           |                       |                      |         |      |                     |          |        |                   |        |            |                       |
| 深圳物业吉发仓储有限公司     | 232,356,600.98        |                      |         |      | 90,014.66           |          |        |                   |        |            | 232,446,615.64        |
| 深圳天安国际大厦物业管理有限公司 | 5,739,071.22          |                      |         |      | -1,049,490.78       |          |        |                   |        |            | 4,689,580.44          |
| <b>小计</b>        | <b>238,095,672.20</b> |                      |         |      | <b>-959,476.12</b>  |          |        |                   |        |            | <b>237,136,196.08</b> |
| ② 联营企业           |                       |                      |         |      |                     |          |        |                   |        |            |                       |
| 深圳物方陶瓷工业有限公司     |                       | 18,983,614.14        |         |      |                     |          |        |                   |        |            | 18,983,614.14         |
| 中建科工集团智慧停车科技有限公司 | 30,092,133.32         |                      |         |      | 1,890,181.89        |          |        | 115,933.90        |        |            | 31,866,381.31         |
| <b>小计</b>        | <b>30,092,133.32</b>  | <b>18,983,614.14</b> |         |      | <b>1,890,181.89</b> |          |        | <b>115,933.90</b> |        |            | <b>31,866,381.31</b>  |
| <b>合计</b>        | <b>268,187,805.52</b> | <b>18,983,614.14</b> |         |      | <b>930,705.77</b>   |          |        | <b>115,933.90</b> |        |            | <b>269,002,577.39</b> |



#### 4、营业收入和营业成本

| 项 目        | 本期发生额                |                      | 上期发生额                |                      |
|------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|            | 收入                   | 成本                   | 收入                   | 成本                   |
| 主营业务       | 54,002,297.50        | 38,163,396.02        | 46,400,327.60        | 47,304,177.17        |
| 其他业务       | 18,347,996.27        |                      | 17,813,588.70        |                      |
| <b>合 计</b> | <b>72,350,293.77</b> | <b>38,163,396.02</b> | <b>64,213,916.30</b> | <b>47,304,177.17</b> |

#### 5、投资收益

| 项 目            | 本期发生额                   | 上期发生额                 |
|----------------|-------------------------|-----------------------|
| 成本法核算的长期股权投资收益 | 2,893,024,114.88        |                       |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 930,705.77              | 184,223,509.99        |
| <b>合 计</b>     | <b>2,893,954,820.65</b> | <b>184,223,509.99</b> |

### 十六、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

| 项 目  | 本期发生额                | 说明 |
|--|----------------------|----|
| 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分  | 38,538,640.97        |    |
| 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外     | 10,813,006.40        |    |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益 | 1,765,714.20         |    |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出   | 14,008,622.89        |    |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目  | -80,226.78           |    |
| <b>非经常性损益总额</b>  | <b>65,045,757.68</b> |    |
| 减：非经常性损益的所得税影响数  | 16,242,730.99        |    |
| <b>非经常性损益净额</b>  | <b>48,803,026.69</b> |    |
| 减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）   | 2,531,561.72         |    |
| <b>归属于公司普通股股东的非经常性损益</b>   | <b>46,271,464.97</b> |    |

#### 2、净资产收益率和每股收益



深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
财务报表附注  
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 报告期利润                       | 加权平均净资产<br>收益率% | 每股收益    |         |
|-----------------------------|-----------------|---------|---------|
|                             |                 | 基本每股收益  | 稀释每股收益  |
| 归属于公司普通股股东的净利润              | 1.00%           | 0.0569  | 0.0569  |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股<br>股东的净利润 | -0.37%          | -0.0208 | -0.0208 |

  
深圳市物业发展（集团）股份有限公司  
2026 年 3 月 27 日

